

自治医大駅周辺地区まちづくり基本構想（案）

令和7年 月

下野市

自治医大駅周辺地区まちづくり基本構想

目 次

1	はじめに.....	1
	(1) 策定の背景・目的.....	2
	(2) 基本構想の位置づけ.....	6
	(3) 基本構想の構成.....	7
2	本地区における現状と課題.....	8
	(1) 上位計画・関連計画.....	9
	(2) 将来人口の推計.....	11
	(3) 土地利用上の法規制.....	13
	(4) 土地利用等の状況.....	14
	(5) 施設の立地状況.....	15
3	本地区に求められるまちづくりの政策.....	16
	(1) 持続可能な社会の実現.....	17
	(2) まちづくり分野の潮流.....	18
4	検討地区に求められるニーズ.....	22
	(1) 地域住民ニーズ.....	23
	(2) 事業者ニーズ.....	27
5	まちづくり基本構想.....	29
	(1) 自治医大駅周辺地区のまちづくりの方向性.....	30
	(2) 検討地区のまちづくり方針.....	32
	(3) 新たな拠点機能導入の考え方.....	33
	(4) 重点まちづくりゾーンの整備構想（案）.....	36
	(5) 自治医大駅周辺地区の将来イメージ.....	38

(6) 実現手法等の検討.....	39
(7) 今後の進め方.....	41
6 資料編.....	42
(1) まちづくり基本構想策定の検討経過.....	43
(2) 自治医大駅周辺地区まちづくり検討委員会設置要綱.....	45
(3) 下野市まちづくり連絡調整会議設置要綱.....	47
(4) 用語の解説.....	49

1 はじめに

(1) 策定の背景・目的

本市では、市総合計画や都市計画マスタープラン等において、市役所、自治医大駅、自治医科大学及び附属病院を含むエリアを、市の都市構造の中心となる「都市核」と位置づけ、行政機能や高度な医療環境を備えた、質の高い定住環境の形成を図ることとしています。

近年、人口減少や少子高齢化の進行による地域課題の複雑化、地域住民ニーズの多様化など、市を取り巻く環境が大きく変化しており、これまで以上に効果的かつ効率的なまちづくりの推進が求められています。

このため、「都市核」のうち、自治医大駅を中心に半径600mの徒歩圏を「自治医大駅周辺地区」（以下、本地区という）として設定し、重点的に都市核形成に向けたまちづくりの検討を進めていくこととしました。

特に、市役所周辺への都市機能の集積に向けた新たな拠点機能を導入するためには、本地区の立地特性や周辺の地域資源を活用しながら、地域住民、事業者、行政等が連携して進めていくことが必要であることから、まちづくりの指針として「自治医大駅周辺地区まちづくり基本構想」（以下、本構想という）を策定するものです。



②本地区のまちづくりの検討経過

本地区におけるまちづくりの検討は、土地利用の状況や地域の意向等を踏まえ、以下のとおり進めてきました。

検討対象区域の経過については、5ページの位置図のとおり、自治医大駅からの距離や国道・県道等からのアクセス性を考慮し、令和4(2022)年度に県道下野壬生線を北端とする約40haの区域を設定し、笹原自治会との意見交換会や住民アンケート調査等を実施しました。

これらの結果を踏まえ、令和5(2023)年度に笹原自治会及び約40ha区域内の地権者を対象に開催したまちづくり説明会において、市役所に隣接する既存道路等の地形地物や土地利用状況を考慮した約22haの区域を、新たな拠点形成を検討する地区(以下、検討地区という)として設定する方針を説明し、土地利用に関する意向調査を実施しました。

また、庁内においては、関係課による「まちづくり連絡調整会議」を活用し、本地区におけるにぎわいや交流の創出に資する公共施設等のあり方について、協議・調整を重ねてきました。

令和3年度：事業化の可能性の確認

- 上位関連計画、各種法規制の確認
- 自治医大駅周辺の現況把握
- 民間事業者に対する事業可能性調査の実施

令和4年度：地域意向を踏まえたまちづくりの検討(約40ha)

- 笹原自治会の方との意見交換会の実施
- 笹原自治会と約40haの地権者にアンケート調査の実施(対象者：252名)
- 民間事業者に対するまちづくり検討に向けた意向調査の実施

令和5年度：新たな拠点形成に向けた検討

- まちづくり説明会において約22haを検討地区に設定する方針を説明
- 検討地区約22haの地権者に土地利用の意向調査の実施
- 新たな拠点形成に向けた集積する公共施設等の検討

令和6年度：新たな拠点の具体化検討(約22ha)

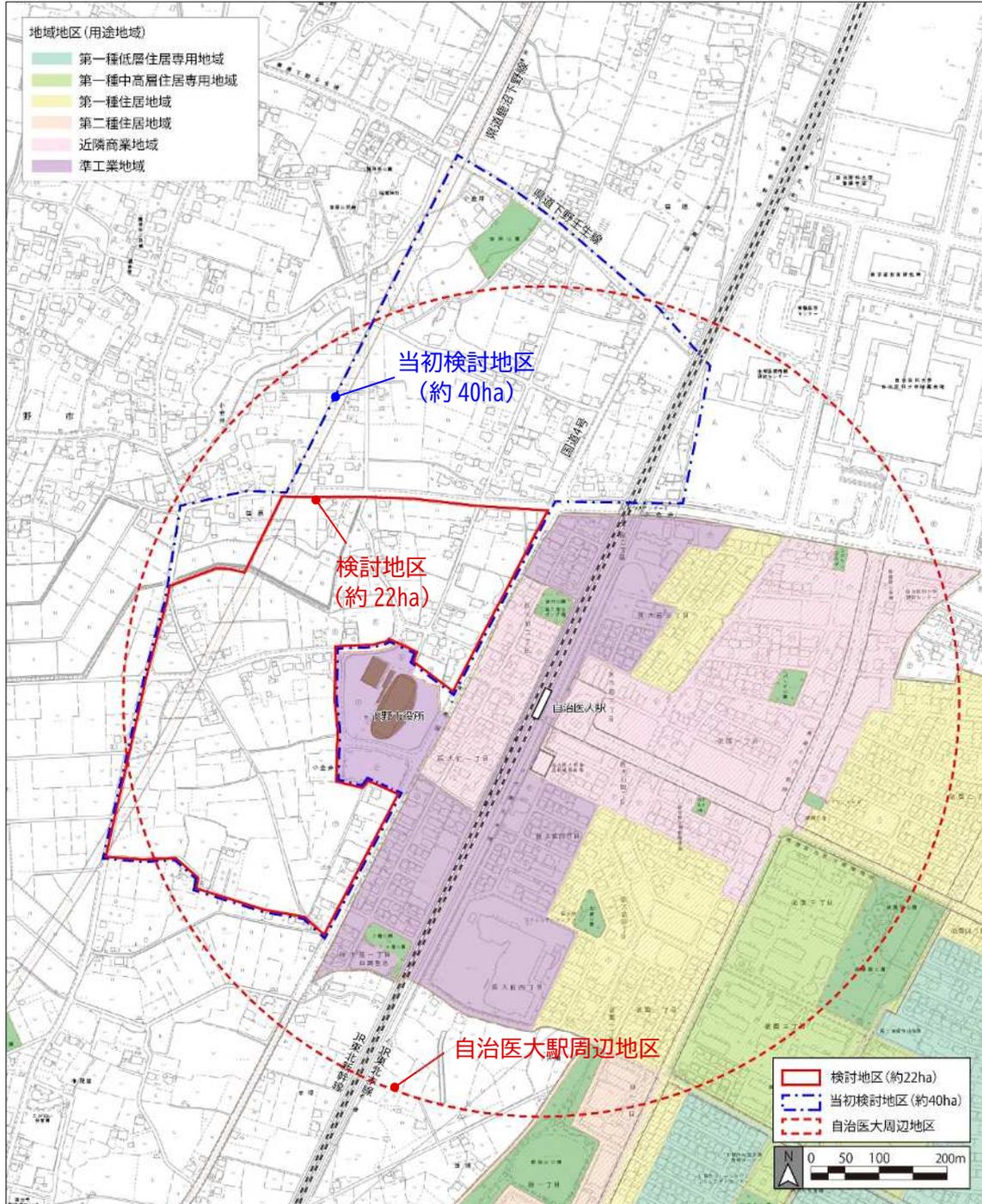
- 新たな拠点に必要な機能・規模の検討、拠点機能モデル案の作成
- 官民連携事業スキームの可能性の検討
- 事業手法、事業主体、土地利用計画等の検討

令和7年度：基本構想の公表に向けた取り組み

- 自治医大駅周辺地区まちづくり検討委員会において検討
- 地元住民への説明会の開催、パブリックコメントの実施

③検討地区

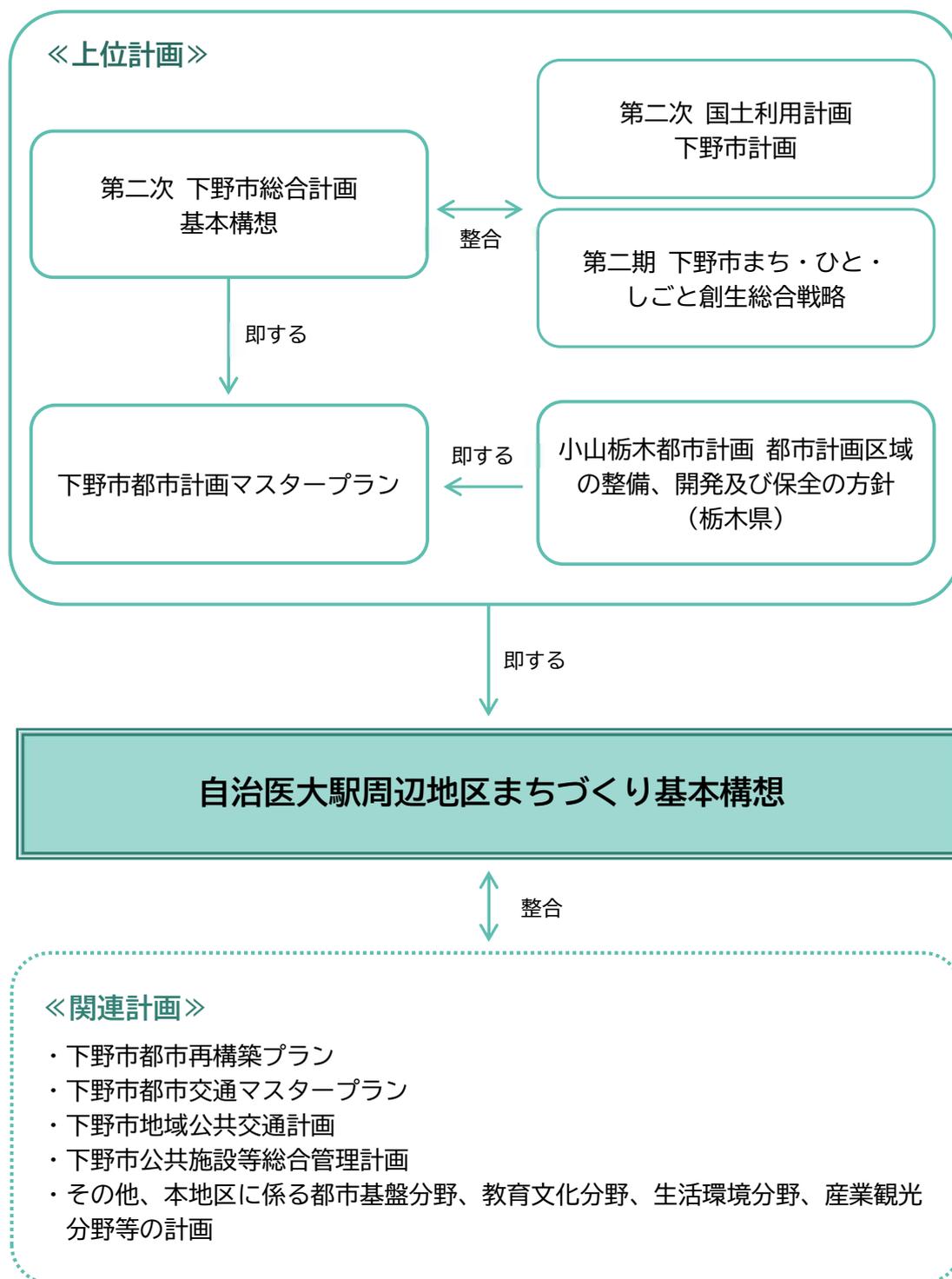
本構想においては、本地区のうち、下図に示す約22haを検討地区と設定します。



出典：下野市都市計画図より作成

(2) 基本構想の位置づけ

本構想は「第二次下野市総合計画」「下野市都市計画マスタープラン」等の県や市の計画で位置づけた目指すべき方向性や関連する計画・施策との整合を図りながら、検討地区のまちづくりの推進に向けた方針等を定めるものです。



(3) 基本構想の構成

本構想では、現状と課題、まちづくりの政策、地域住民・事業者ニーズ等を踏まえ、検討地区のまちづくり方針及び新たな拠点機能導入の考え方等、まちづくりの方向性を示します。

また、市民の意見を踏まえた構想とするため、地域住民への説明会やパブリックコメントを実施します。



2 本地区における現状と課題

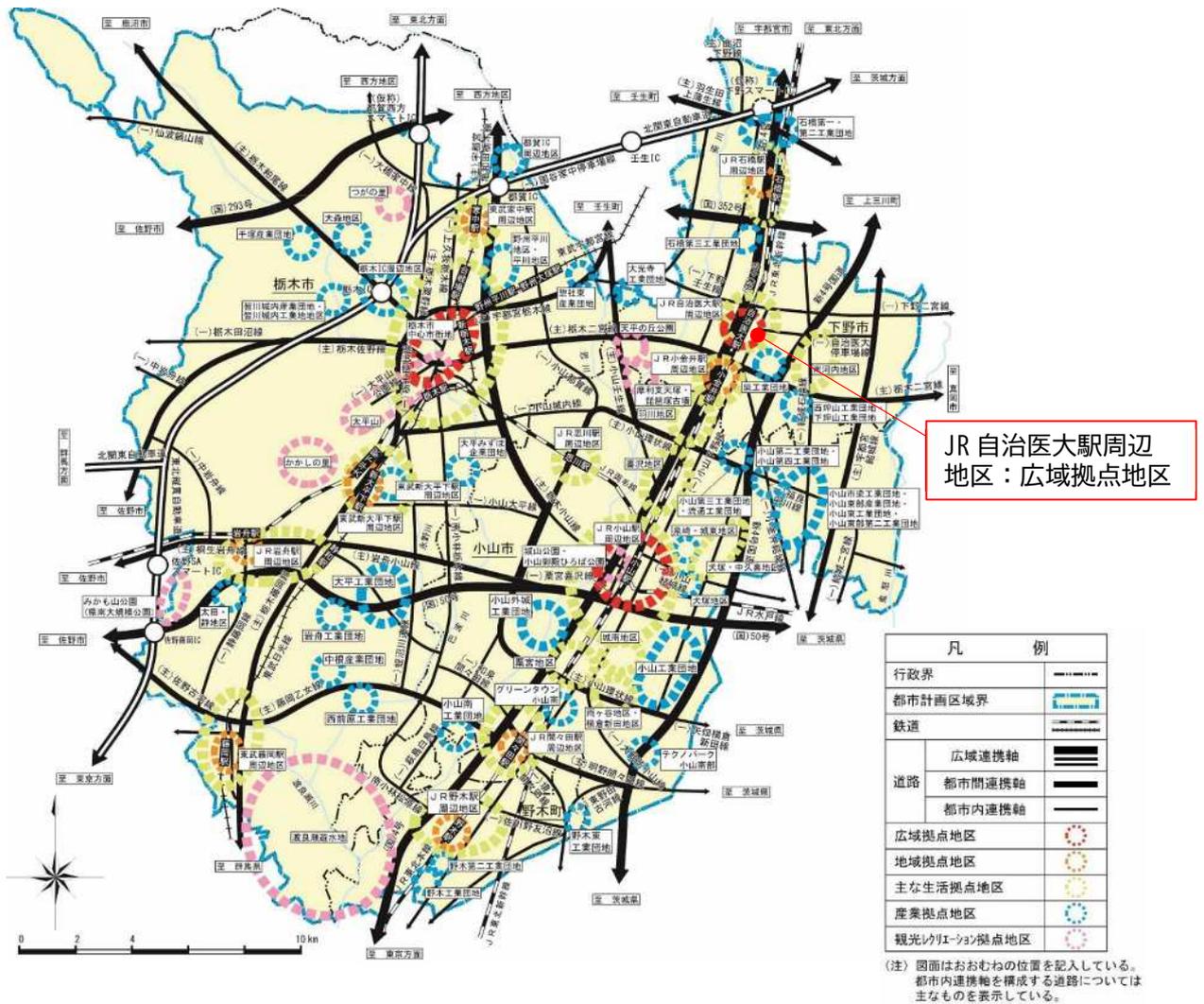
(1) 上位計画・関連計画

上位・関連計画において掲げられている本地区におけるまちづくりに関する方針等を整理します。

①小山栃木都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

栃木県が策定した小山栃木都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、本地区は、『広域拠点地区』に位置づけられています。

広域拠点地区は、都市機能や人口の集積を一層促進し、高度で複合的な土地利用を図るとともに、商業や医療、公共公益施設などの都市機能を、周辺都市と共有、利活用できるよう、公共交通を基本とした交通ネットワークを充実・強化する地区とされています。



出典：小山栃木都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 将来市街地像図

②第二次下野市総合計画 基本構想

第二次下野市総合計画基本構想において、本地区は『都市核』に位置づけられています。

自治医大駅周辺は、本市のほぼ中央に位置するため、市の都市構造の中心となる拠点として位置づけ、新庁舎の整備による行政機能の集積など、都市機能の集積を効率よく推進し、魅力ある都市核の形成を図ることとしています。

③下野市都市計画マスタープラン

下野市都市計画マスタープランにおいて、市役所及び自治医大駅周辺地域、自治医科大学附属病院などを含めたエリアを『都市核』と位置づけ、行政機能や高度な医療環境を備えた定住環境の形成を図ることとしています。特に、市役所及びその周辺は、市民の生活を支え、多くの人が集まるにぎわい創出の場として、計画的な土地利用推進を図ることとしています。

また、国道4号やJR宇都宮線は、広域的なネットワークをいかした定住促進や産業活性化などを支援し、「人、物、文化交流」の空間移動を充実させるための軸である「広域連携軸」に位置づけられています。

④下野市都市再構築プラン

下野市都市再構築プランにおいては、『都市核』の形成を進め、都市的土地利用を展開するための方策を導入することとしています。

特に、市役所周辺においては、市街化区域の拡大を視野に入れ、文化的交流の場としてコミュニティの拠点にもなる文化施設や、国内最先端の医療拠点である自治医科大学附属病院を訪れる患者やそのお見舞いの方々が利用可能な宿泊施設の整備等を目指すことで、にぎわい創出と地域ニーズへの対応の両方を実現する取り組みを推進することとしています。

(2) 将来人口の推計

市全体の人口は令和2（2020）年以降減少傾向となり、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も人口は減少傾向で推移し、高齢化率は増加していくと考えられています。

このような状況を踏まえ、平成27（2015）年に策定し、令和7（2025）年に改訂した「下野市人口ビジョン」においては、若年世代の転入を促進するとともに、市民の幸福の向上及び人や企業に選ばれる自治体を目指した取り組みにより、本市の人口の将来展望を下図に示すとおり設定されています。

検討地区周辺においても人口減少の傾向にあり、国道4号東側の市街化区域内の人口密度は低下しつつも、令和32（2050）年までは、1haあたり40人～60人は維持される見込みとなっています。

しかしながら、高齢者の人口は令和32（2050）年には1メッシュ(500m四方)当たり500人を超えると予測される地域もあり、高齢化に対応したまちづくりが不可欠な状況となっています。

■下野市人口ビジョンにおける人口等の将来展望（2020年～2060年）



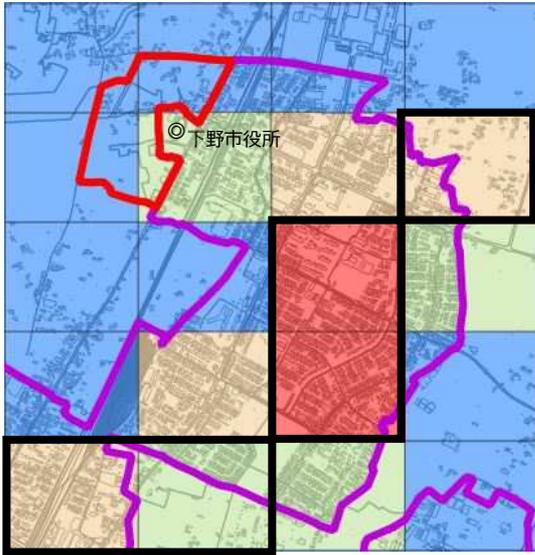
出典：下野市人口ビジョン（令和7年3月）を基に作成

全体人口は、減少の傾向

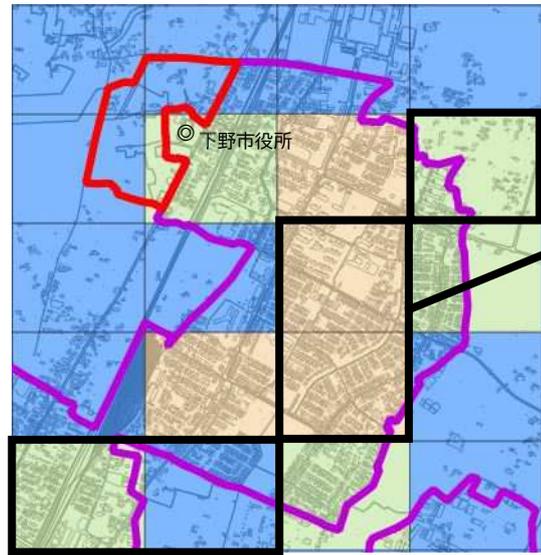
高齢化率は、増加見込み

■人口密度 (500m メッシュ)

(2020 年)

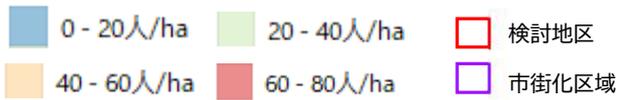


(2050 年予測)



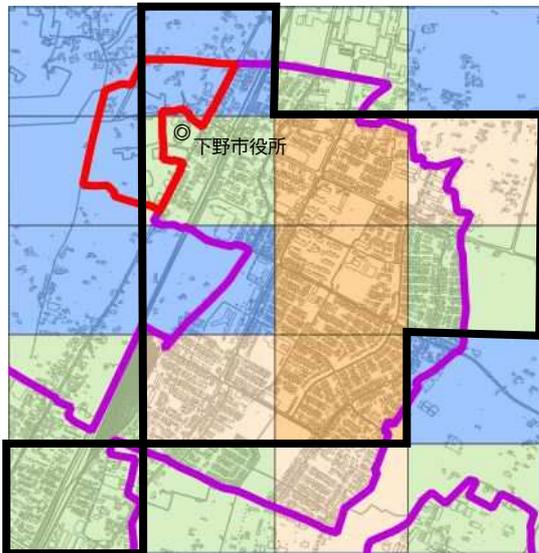
人口密度
が低下す
るエリア

出典：国土数値情報（国土交通省）より作成

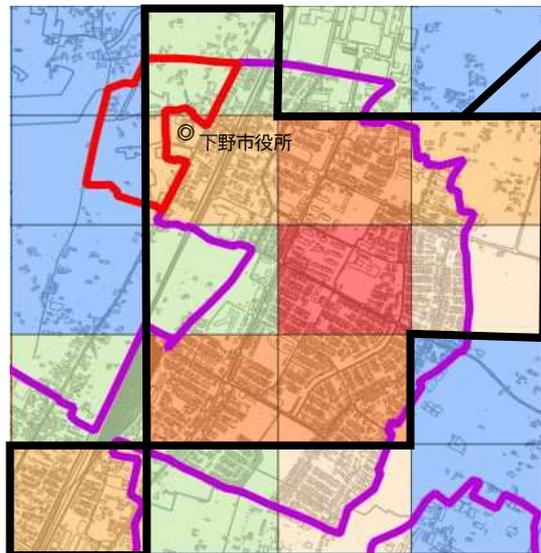


■高齢者人口(500m メッシュ)

(2020 年)



(2050 年予測)



高齢化が
進むエリア

出典：国土数値情報（国土交通省）より作成



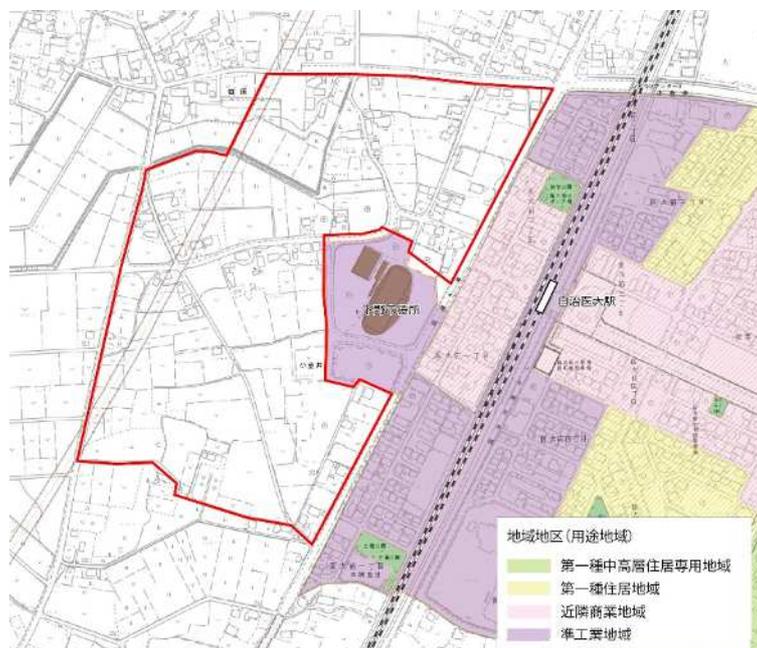
(3) 土地利用上の法規制

検討地区は、市街化調整区域であり、市街化を抑制する区域とされているため、開発などを行う場合は都市計画法に規定する手続きが必要になります。

検討地区内の多くは埋蔵文化財包蔵地に該当していることから、文化財保護法に規定する手続きが求められます。

農地については、農業振興地域に指定されているため除外手続きが必要となりますが、農用地区域に該当する土地はないため、農業振興地域の整備に関する法律（農振法）に規定する農用地区域からの除外手続きは不要となります。また、開発にあたり農地法に規定する農地転用手続きや、農業経営基盤強化促進法に規定する「下野市農業経営基盤強化促進計画（地域計画）」に関する調整を図る必要があります。

■区域区分



出典：下野市都市計画図より作成

■埋蔵文化財包蔵地



出典：下野市遺跡分布図より作成

■農業振興地域・農用地区域

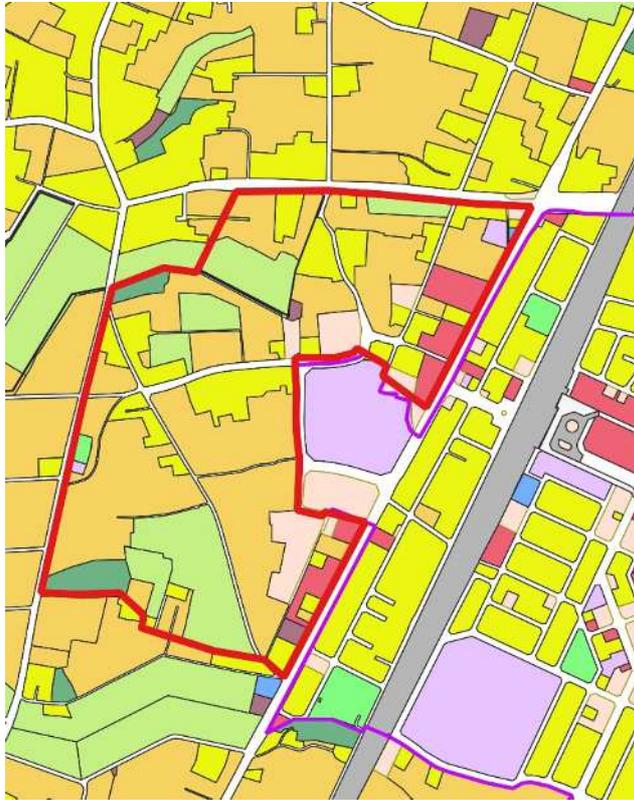


出典：国土数値情報（国土交通省）を加工して作成

(4) 土地利用等の状況

検討地区は農業振興地域で、田や畑として農地利用をされている土地が多い状況にあります。また、区域内の道路沿いは住宅用地として利用され、住宅が立地しています。

■土地利用現況図



- 田
- 畑
- 山林
- 水面
- その他自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 公益施設用地
- 道路用地
- 交通施設用地
- 公共空地
- その他の空地
- 市街化区域

出典：令和2年都市計画基礎調査（栃木県）

■建物用途現況図



凡 例	
商業施設	住宅
共同住宅	官公庁施設
文教厚生施設	農業漁業用施設
その他	市街化区域

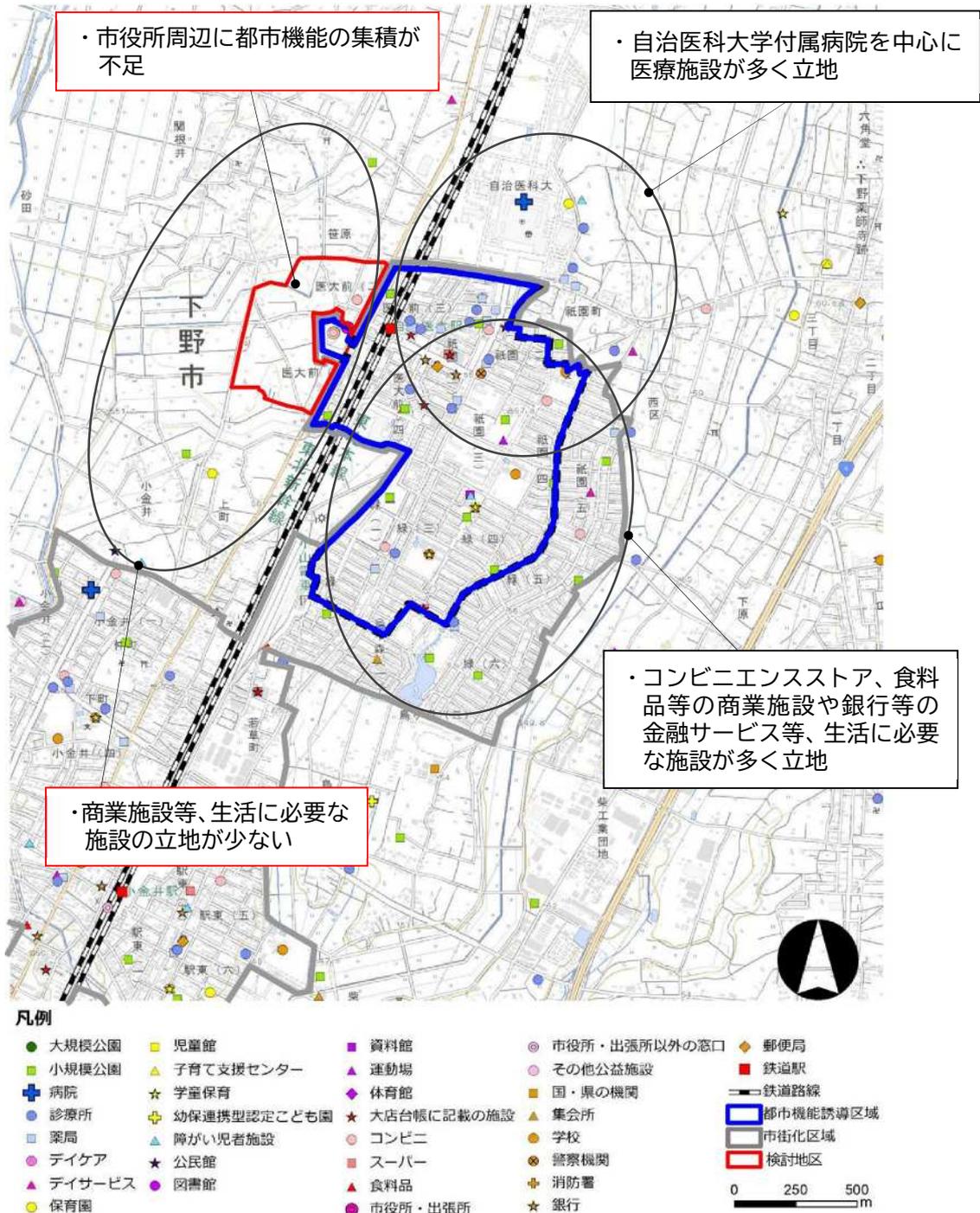
出典：令和2年都市計画基礎調査（栃木県）一部修正

(5) 施設の立地状況

国道4号の東側のグリーンタウンしもつけ周辺では、自治医科大学附属病院を中心とした医療施設、コンビニエンスストアや食料品などの商業施設、銀行等の金融サービス等、生活に必要な施設が多く立地しています。

一方で、国道4号の西側では、市役所が整備されているものの、市役所周辺に都市核としての機能が不足しており、食料品や日用品などの生活に必要な施設の立地が少ない状況にあります。

■グリーンタウンしもつけ周辺の施設立地状況



出典：下野市立地適正化計画を基に作成

3 本地区に求められるまちづくりの政策

(1) 持続可能な社会の実現

①持続可能な開発目標

SDGs (Sustainable Development Goals) は、日本では「持続可能な開発目標」と解され、平成 27 (2015) 年 9 月の国連サミットにて全会一致で採択された「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、令和 12 (2030) 年までを期限とする 17 の国際目標のことであります。

本構想においても、住み続けられるまちづくりの実現や環境への配慮など、SDGs の達成に向けた取り組みを推進します。



SDGs17 の目標 (ゴール)

②第二期下野市まち・ひと・しごと創生総合戦略

下野市人口ビジョンを踏まえ、地方創生に関する施策を総合的かつ計画的に実施することを目的に、令和 2 (2020) 年度から令和 7 (2025) 年度までの目標の具体的な施策をまとめたもので、SDGs への貢献についても示しています。

本地区のまちづくりと関連する具体的な施策と、まちづくりにおいて達成を目指す目標は以下のとおりです。

■本地区のまちづくりに関連する具体的な施策

- ①商工業により躍進するまちづくり (暮らし)
- ②すべての子育て家庭を応援する施策の充実 (子育て)
- ③いきいき暮らせる健康づくり・福祉づくり (医療・福祉)
- ④生涯にわたって学習できる環境づくり (学び)
- ⑤シティプロモーションの推進と関係人口の創出・拡大 (多世代交流)
- ⑥安全・安心・快適な環境づくり (防災・減災)

■本地区のまちづくりに関連する目標



(2) まちづくり分野の潮流

①コンパクト・プラス・ネットワーク

人口の急激な減少、高齢化を背景とし、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えでまちづくりを進めていくことが重要です。

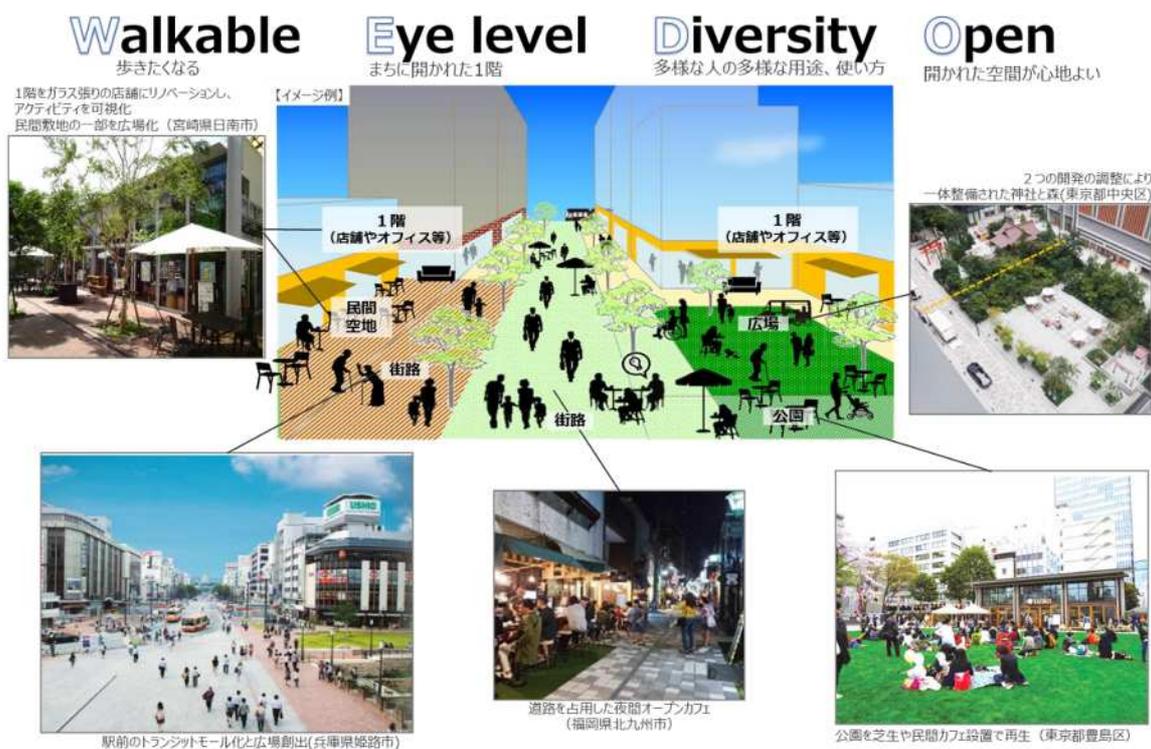
本地区は、市の都市構造の中心となる拠点として位置づけられており、都市機能の集積に加え、公共交通を基本とした交通ネットワークの充実・強化を図ることが求められています。

②ウォーカブルなまちづくり

ウォーカブルなまちづくりとは、都市の再生や地域の活性化を図るために国土交通省が推進している、街路空間を「車中心」から「ひと中心」へと転換する新しいまちづくりの潮流です。

本市は、国が推進する、人々のまちなかでの回遊を促し、多様な人々をまちに惹きつけ、交流を生み出す「居心地が良く歩きたくなるまちなか（WEDO）」に賛同し、ウォーカブル推進都市として政策実施のパートナーとなっています。

本地区のまちづくりにおいても、多様な人々が出会い、交流することができる地域づくりを推進し、都市核の形成を実現していきます。



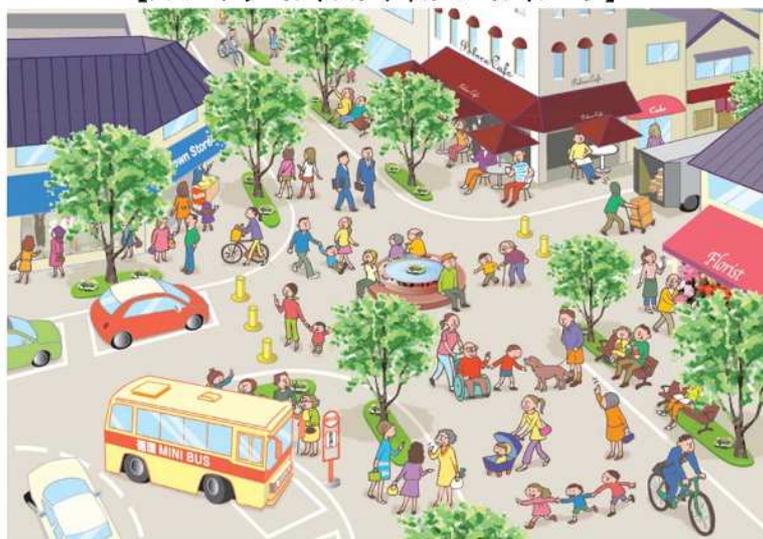
出典：「居心地が良く歩きたくなるまちなか（WEDO）」イメージ図 国土交通省都市局

③スマートウエルネスシティ

スマートウエルネスシティとは、そこに暮らすことで健幸（＝健康で幸せ）になれるまちのことであり、身体面での健康だけでなく、それぞれに生きがいを感じ、安全・安心に暮らすことができ、子育て中であっても、障がいがあっても、こどもから高齢者まで、だれもが幸せを実感できるまちです。

本市は、自治医科大学附属病院をはじめ、総合病院や専門のクリニックも多く立地していることから、人口1人あたりの医師数が全国1位になるなど、医療環境が充実したまちです。こうした本市の特性を活かし、医療・福祉分野はもちろん、暮らし、教育・子育て、地域コミュニティ、交通等、様々な分野が連携して、市民がいつまでも健やかで幸せに暮らせるまちづくりを進めていきます。

【スマートウエルネスシティのゴールイメージ】



出典：健幸長寿社会を創造するスマートウエルネスシティ総合特区取組概要 内閣府

④防災・減災まちづくり

近年、大規模な自然災害や地球温暖化の進行による異常気象が多発しています。自然災害等の頻発・激甚化を踏まえ、ハード面とソフト面の両方からの防災・減災まちづくりが求められています。

本地区には、有事の際の対策本部や救援活動拠点となる市役所が立地していることに加え、市民の生活を支え、多くの人が集まる様々な都市機能が集積していることから、防災性の向上を図り、災害に強いまちづくりを進めることが必要です。

⑤こどもまんなかまちづくり

国では、こども基本法の理念に基づき、こどもや子育て世代が安心・快適に日常生活を送ることができるよう、こどもや子育て世代の目線に立ち、こどものための近隣地域の生活空間を形成する「こどもまんなかまちづくり」の取り組みが進められています。

本市では、令和7（2025）年3月に「下野市こども計画」を策定し、未来を担うすべてのこども・若者が、夢や希望をもち自分らしく成長できるよう、そして、希望する誰もが安心してこどもを産み、喜びを感じながら子育てをすることができるまちづくりを進めており、検討地区においても、地域住民の理解を得た上で、こどもの遊び場や親同士・地域住民との交流機会を生み出す空間の創出等、子育てしやすい環境づくりを進めることが求められています。



出典：令和6年度都市局関係予算決定概要 国土交通省都市局

⑥官民連携まちづくり

近年、市民・企業・NPOなど、民間主体によるまちづくりの取り組みが活発になってきており、まちづくりの新たな担い手としての民間主体の役割が拡大しつつあります。

本市では、「市民協働によるまちづくり」の実現を図るための活動拠点施設として、下野市市民活動センター「しもぶら」を開設し、民間の経営ノウハウを活用した事業運営を展開しています。また、地域団体や企業、学校、行政等の連携による「シモツケ大学」の活動において、令和2年度から令和6年度まで、石橋地区を舞台に、地域の多様な人々が学び合うきっかけ（場）づくりや、職場・学校や自宅とは異なる「まちの居場所づくり」を進めてきました。

今後も官民の多様な主体の連携による事業・活動を継続・発展させるなど、持続可能なまちづくりを進めていくことが必要です。

⑦まちづくりDX（デジタルトランスフォーメーション）

まちづくりDXとは、インターネットやIoT、AI、デジタルツイン技術等を活用することで、人口減少・少子高齢化の中で、豊かで多様な暮らし方を支える「人間中心のまちづくり」の実現を目指す取り組みであり、デジタル技術を活用して地域の課題を解決し、持続可能な社会を実現するためのまちづくりに対する新しい考え方を示す。

本市においても、令和5（2023）年度及び令和6（2024）年度に既存のバス路線である自治医大駅と自治医科大学附属病院をつなぐルートを活用した自動運転バス走行の社会実験を実施（実施主体：栃木県）しました。

今後はより一層、ビッグデータやIoT、AIなどの先進技術を用いたまちづくりDXにより、まちの利便性や快適性の向上を図るとともに、人々の暮らしの質の向上につなげていくことが求められます。



出典：令和5年度実証実験～下野市～
（栃木県無人自動運転移動サービス推進協議会）

⑧まちづくりGX（グリーントランスフォーメーション）

まちづくりGXとは、気候変動対応や生物多様性の確保、ウェルビーイング（Well-being）の向上に対して大きな役割を有している都市緑地の多様な機能の発揮、及び都市におけるエネルギーの面的利用の推進を図る取り組みであり、国内においても都市・まちづくりに関わる当事者がカーボンニュートラルに取り組み、都市を変革していくことが求められています。

本市においても、令和5（2023）年10月29日に「下野市ゼロカーボンシティ宣言」を行い、「豊かな自然と共生し、安心・安全に暮らせる持続可能な環境のまちしもつけ」を目標に市民・市民団体・事業者・市が一丸となり、令和32（2050）年までに二酸化炭素実質ゼロを目指す取り組みを進めています。

4 検討地区に求められるニーズ

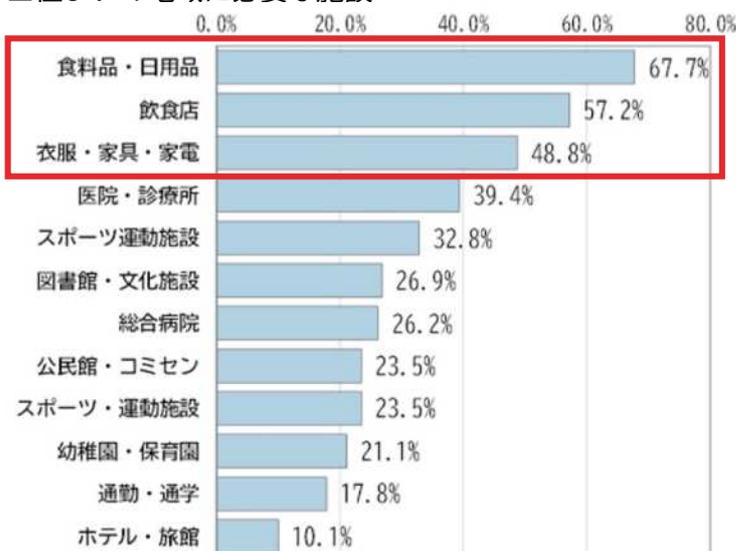
(1) 地域住民ニーズ

①市民アンケート調査

令和6（2024）年度に実施した下野市都市計画マスタープラン策定に向けた市民アンケート調査の結果における全体の傾向として、住まいの地域に必要な施設としては、「食料品・日用品」「飲食店」「衣服・家具・家電」といった店舗が上位となっています。

また、外出先に応じて最もよく行く地域としては、「食料品・日用品」については8割以上が市内となっているものの、「衣服・家具・家電」については9割近くが市外となっており、その大部分が宇都宮市と小山市となっています。

■住まいの地域に必要な施設



■外出目的に応じて、最もよく行く地域

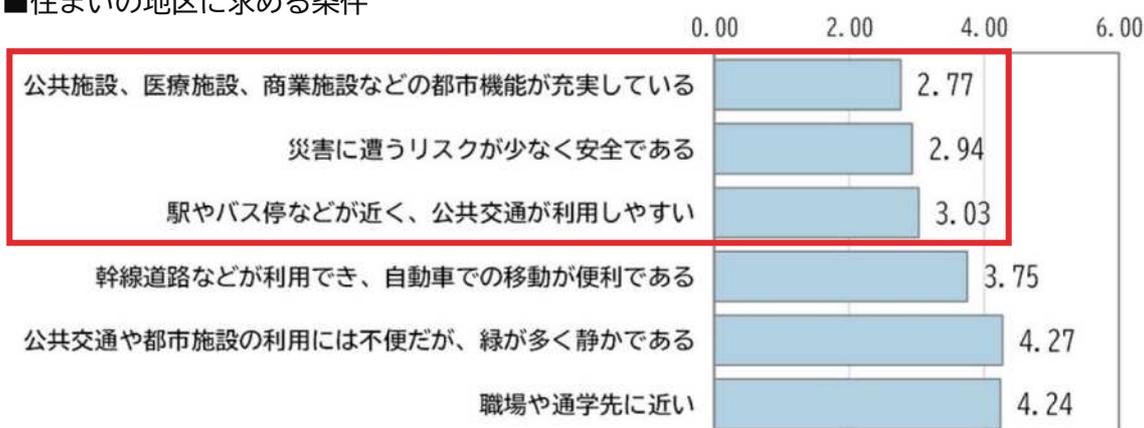


出典：下野市都市計画マスタープラン策定に向けた市民アンケート調査（令和6年8月）

自治医大地域にお住まいの方の、住まいの地域に求める条件としては、「公共施設、医療施設、商業施設などの都市機能が充実している」が最も重要視されており、次いで、「災害に遭うリスクが少なく安全である」、「駅やバス停などが近く、公共交通が利用しやすい」があげられています。

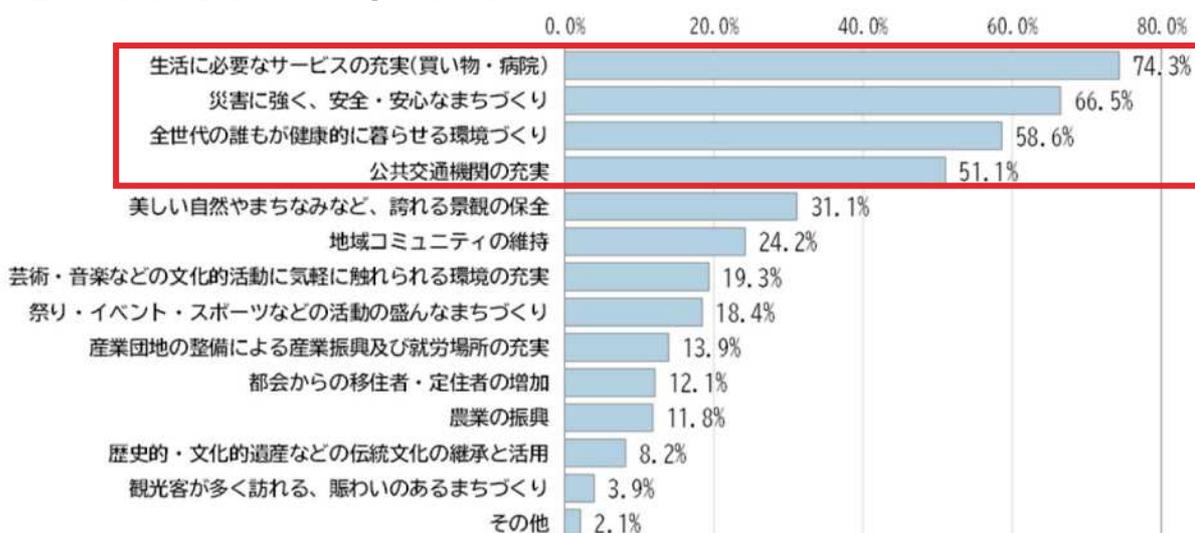
また、これからのまちづくりに求めることとしては、「生活に必要なサービスの充実（買い物・病院）」が最も多く、「災害に強く、安全・安心なまちづくり」、「全世代の誰もが健康的に暮らせる環境づくり」、「公共交通機関の充実」と続いています。

■住まいの地区に求める条件



※求める条件の1位～6位をそれぞれ1点～6点とし、回答者数で除したものの、点数が低いほど優先度が高い

■これからのまちづくりに求めること



出典：下野市都市計画マスタープラン策定に向けた市民アンケート調査（令和6年8月）

②まちづくり意見交換会

令和4（2022）年度に実施したまちづくり意見交換会において、検討地区の良いところとして、交通利便性、静かで住みやすい街、自然環境が豊かなどの意見があげられました。

一方で、改善したいところとして、渋滞、狭い道路、日用品を買える店舗が少ないなどがあげられています。

検討地区の将来イメージとして、主に、日用品が購入できる店舗の立地、地域内のコミュニティの活性化、公共施設の整備、こどもから高齢者までが暮らしやすいまちなどの意見があげられています。

■第1回まちづくり意見交換会の結果（全体）

まちの良 ところ	<ul style="list-style-type: none"> ・交通利便性が良い(自治医大駅・インターチェンジ) ・病院が近くにある安心 ・災害が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ・静かでとても住みやすい街 ・農地や山・河川等の自然環境が豊か ・美しい田園風景
改善したい ところ	<ul style="list-style-type: none"> ・信号が無い危険な交差点があったり、通勤時間帯の渋滞がひどい ・歩道が無い道路や幅員が狭い道路がある ・交通量が多く事故が心配 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に凸凹があって排水が悪い ・誰でも受診できる医療機関がない ・日用品を買える店舗が少ない
まちの将来 イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・日用品が購入できる店舗の立地 ・クリニック等の誰でも受診できる医療機関の立地 ・笹根公園の利活用 ・営農環境は維持していきたい ・歩いて暮らせるまち ・小金井西通りを開通させて安全安心なまちにしたい 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域内のコミュニティを活性化したい ・子どもから高齢者までが暮らしやすいまち(文化・教育・商業施設など) ・自治会などで使える公共施設の整備 ・多世代が暮らしやすい医療福祉・文化のまち ・子育て世代の移住促進

出典：まちづくり意見交換会とりまとめ資料（第1回：令和4年10月）

■第2回まちづくり意見交換会の結果（全体）

地域の将来 イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・自然風景や昔の街並みを活かした方が良い ・農家さんに農作業を教えてもらうなど、身近な農環境を活かした街を打ち出せると良い ・都会とは違った街づくりが良いのではないかと ・3自治会で使えて、テレワークスペース等の新しい機能も導入した多機能型の公民館がほしい ・未就学児等も含め、多くの子供たちが遊び、交流できる場所がほしい
進め方の 今後の	<ul style="list-style-type: none"> ・住民意見の把握も大事だが、市が構想や目指す方向性を示してくれた方が、意見が言いやすい ・これからどんなステップで検討していくか、大まかなイメージや目安を示してほしい ・今後の地域を担う若い世代の人たちの考えも、きちんと把握すべき ・地域の個性を残しながら、うまく地域活性がされている事例を知りたい
市への要望 困りごと	<ul style="list-style-type: none"> ・小金井西通りの整備によって、国道4号は生活道路としての機能を高めてほしい ・歩道整備や凸凹の解消など、今ある道路の改善も進めてほしい ・計画を立てたら、その計画・スケジュールに沿って、市として構想を実行する覚悟を持って、積極的に進めていく必要がある

出典：まちづくり意見交換会とりまとめ資料（第2回：令和5年1月）

■第1回・第2回まちづくり意見交換会の結果（まとめ）



■意見交換会の様子



第1回まちづくり意見交換会
各班からの発表



第2回まちづくり意見交換会

(2) 事業者ニーズ

本地区のまちづくりを検討する上で、令和3（2021）年度から令和6（2024）年度まで、商業等の施設事業者や開発事業者、金融機関等、様々な分野の事業者へのアンケート調査やヒアリング調査の実施により、事業者ニーズの把握を行いました。

●事業可能性調査の実施（令和3年度）

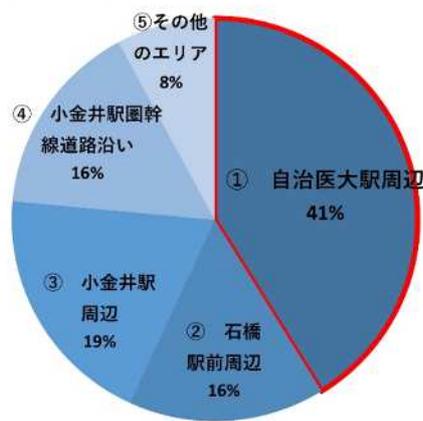
- アンケート調査：71 社回答
 - ・地域のポテンシャルや市場性、進出可能性の意向調査を実施し、ヒアリング対象事業者の絞り込みを行うとともに、課題となる事項の取りまとめを実施
- ヒアリング調査：20 社
 - ・アンケート調査の有意回答の事業者を選定し、訪問によるヒアリングを実施
 - ・地元金融機関に対しては、地区のポテンシャル、市場性及び地区の課題等の把握をするため、別視点でのヒアリングを実施

令和3（2021）年度に実施した事業者アンケートでは、商業等の施設事業者において、26 社が市内への立地の可能性あり（複数エリア回答可）と回答し、そのうち、21 社が自治医大駅周辺に興味があると回答しています。

その他意見として、下野市においては商業地の中心がなく市の内外から集客できる施設が必要、人が集まるきっかけとなるので、公共施設があった方が良い影響があるという意見があげられています。

問 土地利用想定箇所の中で興味があるエリアはありますか。

項目	件数
① 自治医大駅周辺	21 件
② 石橋駅前周辺	8 件
③ 小金井駅周辺	10 件
④ 小金井駅圏幹線道路沿い	8 件
⑤ その他のエリア	4 件
合計	51 件



⑤その他のエリア：世帯数の多いところ、道路付けの良い土地
西坪山工業団地東地区、エリアについてはまだわからない

出典：コンパクトシティ形成に係る可能性調査業務アンケート結果（令和3年7月実施）

商業等の施設事業者、開発事業者、金融機関への事業者ヒアリングでは、商業施設や住宅、公共施設等の立地について、事業化の可能性があることが確認できました。一方で、事業化に向け、事業者のニーズに合った施設用地の確保、公共施設の立地・集積の重要性、地元ニーズの把握、地域との連携に向けた取り組みの推進等が今後の課題としてあげられています。

■事業者ヒアリング結果を踏まえた想定される導入機能（規模）

対象	想定される導入機能（規模）等
施設事業者	<ul style="list-style-type: none"> 〈進出可能性のある施設（規模）〉 ・<u>複合商業施設</u>（5,000～33,000㎡） ・<u>ホームセンター</u>（ロードサイド：13,200～16,500㎡） ・<u>スーパーマーケット</u>（単独：10,000㎡、複合：～30,000㎡） ・<u>ドラッグストア</u>（ロードサイド・複合：6,600㎡） ・<u>ホテル</u>（3,300～5,000㎡） ・<u>フィットネス</u>（1,000～10,000㎡） ・<u>介護</u>（1,650～3,300㎡） ・<u>戸建住宅</u>（150～10,000㎡） ・<u>マンション</u>（1,000～5,000㎡）
開発事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>事業化には、公共施設の立地・集積が重要</u> ・<u>公共施設（文化会館等）を核として、その周辺に住宅用地、ロードサイド（国道4号沿い）に民間の商業施設配置</u>
金融機関	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化編入により病院（開業医）、商業施設、住宅の可能性はあると考える

出典：コンパクトシティ形成に係る可能性調査業務アンケート結果（令和3年7月実施）

●まちづくりの検討に向けた意向調査の実施（令和4年度、令和6年度）

○ヒアリング調査：3社（令和4年度）、5社（令和6年度）

- ・地区に必要な機能や施設の規模、事業への参画可能性、参画条件等、まちづくりの検討の参考としてヒアリング調査を実施

令和6（2024）年度に実施した意向調査では、都市核形成に必要な民間収益施設の導入可能性と整備にあたっての条件等について確認を行いました。

その結果、現時点において複数の事業者から参画意向を確認するとともに、複合商業施設立地の可能性が見込めること、複合商業施設と合わせて住宅や公共施設を整備することで事業性が向上し、民間事業者の参画可能性が高まることを確認しました。

■民間収益施設の導入可能性・条件等

ヒアリング項目	ヒアリング結果
民間収益施設の導入可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>民間収益施設の整備・運営への参画意向あり（条件付）</u> ・<u>立地ポテンシャルとしては、すべての社がロードサイド型の複合商業施設等の配置に適していると回答</u> ・立地場所については、国道4号からの視認性が重要 ・複合商業施設だけでなく、住宅（戸建・集合）も合わせて整備することが事業性向上につながる
求められる公共施設について	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>新たな設置が望ましい公共施設として、子育て関連施設（遊び場）や多世代交流施設、高齢者福祉施設があげられた</u> ・民間施設と公共施設の合築について提案あり

出典：都市核形成事業化検討業務ヒアリング結果（令和6年10月・11月実施）

5 まちづくり基本構想

(1) 自治医大駅周辺地区のまちづくりの方向性

これまで整理した現状と課題、まちづくりの政策、ニーズ等を踏まえ、本地区におけるまちづくりの方向性とまちづくりのゾーニングイメージを示します。

まちづくりの方向性については、前述した持続可能な社会の実現に向けた本地区のまちづくりにおける具体的な施策を踏まえ、6つの分野を抽出し、分野別のまちづくりの方向性として示します。

■自治医大駅周辺地区のまちづくりの方向性

① 暮らし

国道4号東側においては、様々な施設が位置し、緑豊かで良好な住宅地が形成されている一方で、国道4号西側には、商業施設等の生活に必要な施設の立地が少ない状況です。そのため、重点まちづくりゾーンにおいて、生活に必要な機能を確保するとともに、憩い・学び・交流など、幅広い世代の様々なニーズを満たす場・機会を創出し、日々の暮らしが楽しく、豊かになる環境づくりを行います。

② 子育て

国道4号東側においては、児童館等の子育て支援施設や公園等が充実していますが、国道4号西側には少ない状況です。そのため、重点まちづくりゾーンにこどもの遊び場の整備を行うとともに、都市機能維持向上ゾーンと連携し、こどものための医療の充実、子育て世代同士の交流・活動の場・機会を創出する等、安心して楽しく子育てができ、子育て世代に選ばれる環境づくりを進めます。

③ 医療・福祉

本地区に立地する自治医科大学附属病院等の医療施設は、地域の医療、健康、雇用等、地域の暮らしや経済を支える重要な施設です。自治医科大学附属病院等が立地する環境を活かし、医療・福祉施設の集積や医療・福祉サービスの充実を図るとともに、歩いて暮らせるまちづくりの推進により、健康で生き生きと暮らせる環境を整備し、幸せを実感できるまちづくりを進めます。

④ 学び

本地区には、自治医科大学、小・中学校等が位置し、学びの環境が整備されていますが、市民等が生涯にわたって心豊かに生活していくためには、「いつでも」「どこでも」「誰でも」学ぶことができる場・機会を創出することが必要です。そのため、重点まちづくりゾーンに、生涯学習機能を導入する等、主体的な学びを支援するとともに、学びを通じた人づくり、地域づくりを推進します。

⑤ 多世代交流

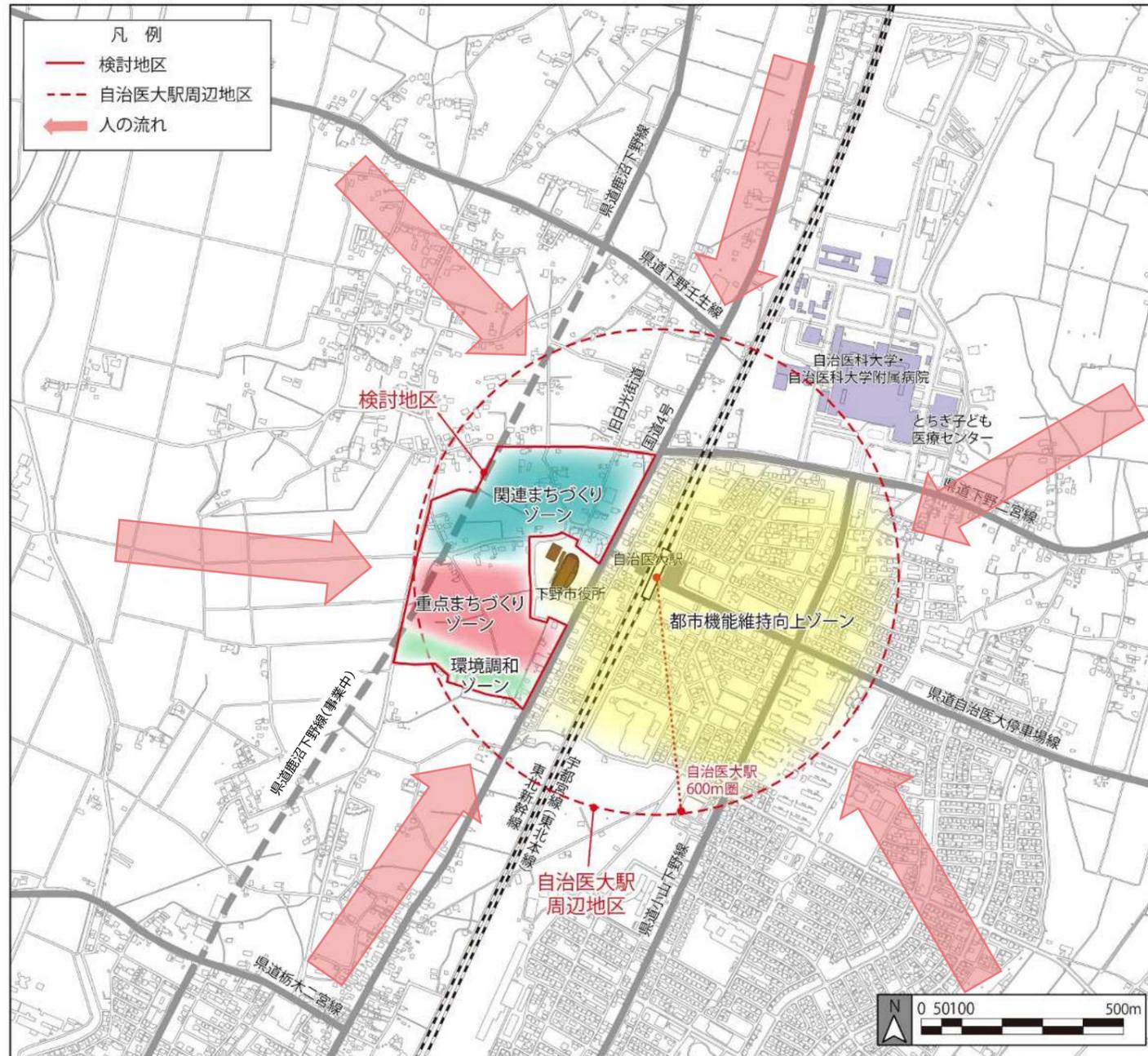
市内では、市民等の交流・活動できる場として、イベントやお祭り等が開催されていますが、本地区には、日常的に交流・活動できる場が十分ではありません。そのため、重点まちづくりゾーンにおいて、子どもから若者、子育て世代、高齢者まで、様々な世代が集い、交流や活動のできる空間を整備するとともに、交流・活動の機会を創出します。

⑥ 防災・減災

市役所が立地し、多くの人が集まる様々な都市機能が集積した本地区においては、特に災害に強いまちづくりの推進が求められています。そのため、市役所に隣接する重点まちづくりゾーンに、有事の際に地域住民や駅利用者等の来街者の避難場所として機能するオープンスペース等を確保し、市役所のもつ防災機能と連携することで、安全で安心なまちづくりを進めます。

■まちづくりのゾーニングイメージ

まちづくりの具体化にあたっては、「重点まちづくりゾーン」への新たな都市機能の導入を図るとともに、隣接する「関連まちづくりゾーン」や既に都市機能が集積する「都市機能維持向上ゾーン」と一体となり、市民の交流・活動の中心的な役割を担うとともに、来街者等の新たな人を呼び込む魅力ある拠点の形成を目指します。



重点まちづくりゾーン

市役所や駅に近接しており、現況の土地・建物状況、交通ネットワーク等から、最も効率的に整備が進められると考えられます。人々がアクセスしやすく、利用しやすい場所であることから、都市機能の集積等を積極的に進める「重点的まちづくりゾーン」として設定します。

関連まちづくりゾーン

市役所や駅に近接していますが、既に一定数の住宅や店舗等が立地していることから、重点まちづくりゾーンと比較して整備コストが大きくなることが予想されます。住環境を維持しつつ、重点まちづくりゾーンにおける整備と連携したまちづくりを進める「関連まちづくりゾーン」として設定します。

環境調和ゾーン

検討地区の南側は水田等の農地が続いていることから、検討地区内の南側を、重点まちづくりゾーンとの調和を図る「環境調和ゾーン」として設定します。

都市機能維持向上ゾーン

医療施設や商業・業務施設、教育施設が立地するなど、既に都市機能が集積していることから、バリアフリー化や公共交通網の充実など、暮らしやすさの維持・向上を図る「都市機能維持向上ゾーン」として設定します。

(2) 検討地区のまちづくり方針

検討地区の上位・関連計画における位置づけや地域資源・課題等の現状、まちづくりの政策、地域住民及び事業者ニーズを踏まえ、まちづくりにおける課題を整理します。
また、まちづくりにおける課題を踏まえ、4つのまちづくり方針を設定します。

■上位・関連計画における位置づけ

- ・「広域拠点地区」として、都市機能や人口の集積を一層促進し、高度で複合的な土地利用を図る（小山栃木都市計画都市計画区域の整備、開発・保全の方針）
- ・「都市核」である自治医大駅周辺は、行政機能、交通、商業等都市機能の集積を効率よく推進し、魅力ある都市環境の形成を図る（第二次下野市総合計画）
- ・市役所及びその周辺は、市民の生活を支え、多くの人が集まるにぎわい創出の場として、計画的な土地利用推進を図る（下野市都市計画マスタープラン）

■現状・ニーズ

地域の現況

- ・市の玄関口である自治医大駅に近接
- ・農地と調和した、緑豊かな住環境が形成
- ・人口減少や高齢化が進行
- ・スーパーや食料品などの生活に必要な施設の立地が少ない

まちづくりの政策

- ・持続可能な社会の実現（SDGsの目標達成への貢献）
- ・まちづくりの潮流（コンパクト・プラス・ネットワーク、ウォークアブル、スマートウエルネスシティ、防災・減災、こどもまんなかまちづくり、官民連携、まちづくりDX、まちづくりGX）

地域住民ニーズ

- ・日用品を購入できる店舗の立地や、公共施設、医療施設、商業施設等の都市機能の充実
- ・コミュニティの活性化が必要
- ・こどもから高齢者までが暮らしやすいまち

事業者ニーズ

- ・住宅需要が高いが、市街化区域内の未利用地が少ない
- ・地元との連携やニーズの把握が必要
- ・公共施設の立地、集積が重要

上位・関連計画における位置づけ、地域資源・課題、まちづくりにおける課題を整理し、地域住民・事業者ニーズ、まちづくりの政策を踏まえ、

■まちづくりにおける課題

●都市核としての拠点性や地域活力の向上

都市核と位置づけられている駅周辺においては、市民の暮らしや地域経済を支える中心として、新たな拠点機能の導入等により、拠点性を高め、地域活力の向上・維持を図ることが求められています。

●駅や市役所への近接性をいかした都市機能の集積

自治医大駅や市役所が立地した利便性の高さをいかし、目指すべき都市構造を踏まえ、都市機能の集積を図る必要があります。

●広域連携軸の形成に資する土地利用の推進

広域的なネットワークであり、市域の骨格を形成する国道4号沿線は、優れた交通環境を活かした土地利用の推進を図る必要があります。

●既存集落における生活環境の維持

検討地区及び周辺の既存集落においては、今後も高齢化の進行が予想されることから、商業施設等の生活サービス施設、医療・福祉施設の立地等により、利便性の向上を図り、生活環境を維持していくことが求められています。

まちづくりにおける課題を踏まえ、まちづくり方針を設定

■まちづくり方針

都市核にふさわしい計画的な土地利用の推進

自治医大駅や国道4号等の交通利便性をいかしたウォークアブルなまちづくりを進め、都市核の形成に資する地域の拠点となる都市機能の集積を図るなど、計画的な土地利用を推進します。



暮らしを支える都市機能の導入

暮らしに必要な機能を確保するとともに、憩い・学び・医療など、市民の様々なニーズを満ち、市民の目的地となる都市機能の導入により、快適に住み続けられる環境を創出します。



交流機会の創出による地域コミュニティの強化

こどもから高齢者まで、多様な人が出会い、交流できる場・機会を創出し、持続可能な地域づくりに向けた地域コミュニティの強化を図ります。



自然環境に配慮した都市環境の形成

良好な農村景観に配慮するとともに、防災・減災まちづくりを進め生活の安全性の向上を図り、都市的土地利用と自然的土地利用が調和する都市環境を形成します。



まちづくり方針の実現（具体化）に向けて

多世代交流拠点

(3) 新たな拠点機能導入の考え方

①拠点機能のコンセプト

市の中心的な役割を果たす拠点（都市核）を形成するための機能導入のコンセプトは、「まちと調和し日々の暮らしを彩る“多世代交流拠点”の形成」とします。幅広い世代に受け入れられ、多様な人々の目的地となる機能を導きます。

まちと調和し日々の暮らしを彩る“多世代交流拠点”の形成

現在、自治医大駅周辺には様々な施設が立地していることから、市民に加え、駅利用者や自治医科大学・自治医科大学附属病院等の駅周辺施設の利用者等が訪れています。

重点まちづくりゾーンにおいては、市役所等の既存の施設に加え、新たな拠点機能の導入を図ることで、ただ用事を済ませるだけでなく、多様な過ごし方が可能となる他、市民の交流・活動が盛んに行われることで、来街者にとっても訪れたい魅力ある場所となり、多様な人々の出会いの場、交流の場となることが期待されます。

市の計画において、「都市核」は、都市活動や都市機能の中心であり、魅力ある拠点、人が集まるにぎわいの場として位置づけられていること、周辺には田園風景が広がることを踏まえ、田園風景等のまちと調和し、市民や来街者、こどもから高齢者まで、多様な人々が学び、遊び、交流することで、日々の暮らしが楽しく、豊かになるような多世代交流拠点の形成を目指します。

②公共施設の必要性の検討

前述の拠点機能のコンセプトを具体化するための機能の抽出に向け、公共施設整備の必要性について検討、整理を行いました。

ア 公共施設マネジメントでの位置づけ

本市では、南河内町・石橋町・国分寺町の3町が合併したことによる施設の重複や、稼働率の低い施設がみられます。また、整備時期が施設類型ごとに集中している傾向があり、近い将来、更新時期が集中してくることが予想されています。

このため、下野市公共施設等総合管理計画では、将来的な人口・財政状況を見通し、総合的かつ計画的に施設等の更新・統廃合・長寿命化を行い、財政負担を軽減・平準化していく公共施設マネジメントに取り組んでいく必要があるとしています。

当該計画において、建築後長期間が経過し、あり方の検討等を要する公共施設には以下のものがあります。

- 既に建築後30年経過し、今後改修やあり方検討を予定している公共施設
 - ・社会教育施設（図書館、公民館）
- 建築後30年経過を見据えての改修・機能移転・複合化検討を行っている公共施設
 - ・子育て支援施設（保育園、児童館、学童保育室）
 - ・保健・福祉施設（ふれあい館、きらら館、ゆうゆう館）

イ **必要となる公共施設の考え方**

●更新や統廃合等が見込まれる公共施設

更新や統廃合等を検討する公共施設を対象とすることで、効率的な集約を図ります。

●にぎわい・交流の創出に効果のある公共施設

都市計画マスタープランにおいて行政の中心と位置づけされていることから、多くの人が集まるにぎわいや交流の場として活用し、本地区と一体となった都市核にふさわしい都市機能の向上を目指すため、にぎわい・交流の場の創出に効果のある公共施設を検討します。

都市核は、市の中心的な公共施設などの集約を目指す地域であることから、必要となる公共施設の集約を進めます

ウ **まちづくり連絡調整会議での検討結果**

市のまちづくりの推進に向け、協議及び調整を行う庁内組織であるまちづくり連絡調整会議等において、本構想や公共施設を含む拠点機能について、協議・検討しました。

施設整備に関する全庁的なアンケートを実施し、検討地区内へ集約を要する公共施設について、関連部署の職員で構成するワーキンググループにおいて協議をしました。

ワーキンググループでの検討結果を基に、まちづくり連絡調整会議で検討した結果、整備を検討する必要がある公共施設は以下のものが考えられます。

●図書館

(理由) 石橋地区、南河内地区、国分寺地区ごとに3つの図書館があり、それぞれ建築後30年以上が経過していますが、特に国分寺図書館は、築40年と最も古いうえ、エレベーターがなく駐車場が狭いといった課題があり、今後の施設のあり方について検討が必要です。また、従来の図書館機能に加え、幅広い世代が利用できる多様な機能についても検討が必要です。

●多世代交流センター（公民館・多目的交流施設）

(理由) 公民館は、令和4（2022）年に整備した石橋公民館（複合施設）を除き、建築後30年以上が経過しています。これらは、将来的に複合施設化やコミュニティセンターとして地域への移行など、今後の施設のあり方について検討が必要です。また、にぎわい・交流の創出に効果のあるホール機能についても、検討する必要があります。

集約にあたっては、市役所との機能の重複を避けつつ、相乗効果を生み出すため、市役所周辺に効率的な配置を検討する必要があります。

③拠点機能の抽出

拠点機能のコンセプトや公共施設の必要性の整理から導き出される、新たな拠点機能及びターゲットを示します。

新たな拠点機能として、図書館等の生涯学習機能や交流機能をもつ「公共公益機能」の他、地域住民・事業者ニーズが高く、地域住民の生活利便性の向上とにぎわい創出に寄与する「生活サービス機能」として、商業機能や医療・福祉等の業務機能、子育て支援機能を想定します。

前述したコンセプトのとおり、「まちと調和し日々の暮らしを彩る“多世代交流拠点”の形成」を目指していることから、市民をターゲットとし、施設のイメージはコンセプトに示す「多世代交流」をキーワードとしています。各機能は相互に連携することで相乗効果を見込むことができます。なかでも子育て支援機能については、いずれの施設とも親和性が高いことから、生活サービス機能の一機能として位置づけ、多世代交流拠点の一翼を担います。

■多世代交流拠点形成に向けた新たな機能

「公共公益機能」	「生活サービス機能」
<p>○生涯学習機能（図書館等）</p> <ul style="list-style-type: none">●既存の建物の老朽化等への対応が必要●こどもから高齢者まで幅広い世代が交流することで、にぎわいの創出につながる●地域住民ニーズが高い <p>○交流機能 (ホール機能を備えた多世代交流センター等)</p> <ul style="list-style-type: none">●多様な使い方により、新たなつながりや交流を生み出す●こどもから高齢者まで幅広い世代が交流することで、にぎわいの創出につながる●地域住民ニーズが高い	<p>○商業機能（商業施設）</p> <ul style="list-style-type: none">●暮らしを支え、にぎわいの創出につながる●地域住民・民間事業者ニーズが高い <p>○業務機能（医療・福祉サービス施設等）</p> <ul style="list-style-type: none">●健康で生き生きと暮らせる環境が必要●地域住民・民間事業者ニーズが高い <p>○子育て支援機能（こどもの遊び場等）</p> <ul style="list-style-type: none">●子育て世代に選ばれる環境の整備が必要●地域住民ニーズが高く、他の施設や機能との親和性が高い●まちづくりの潮流を考慮

■ターゲット

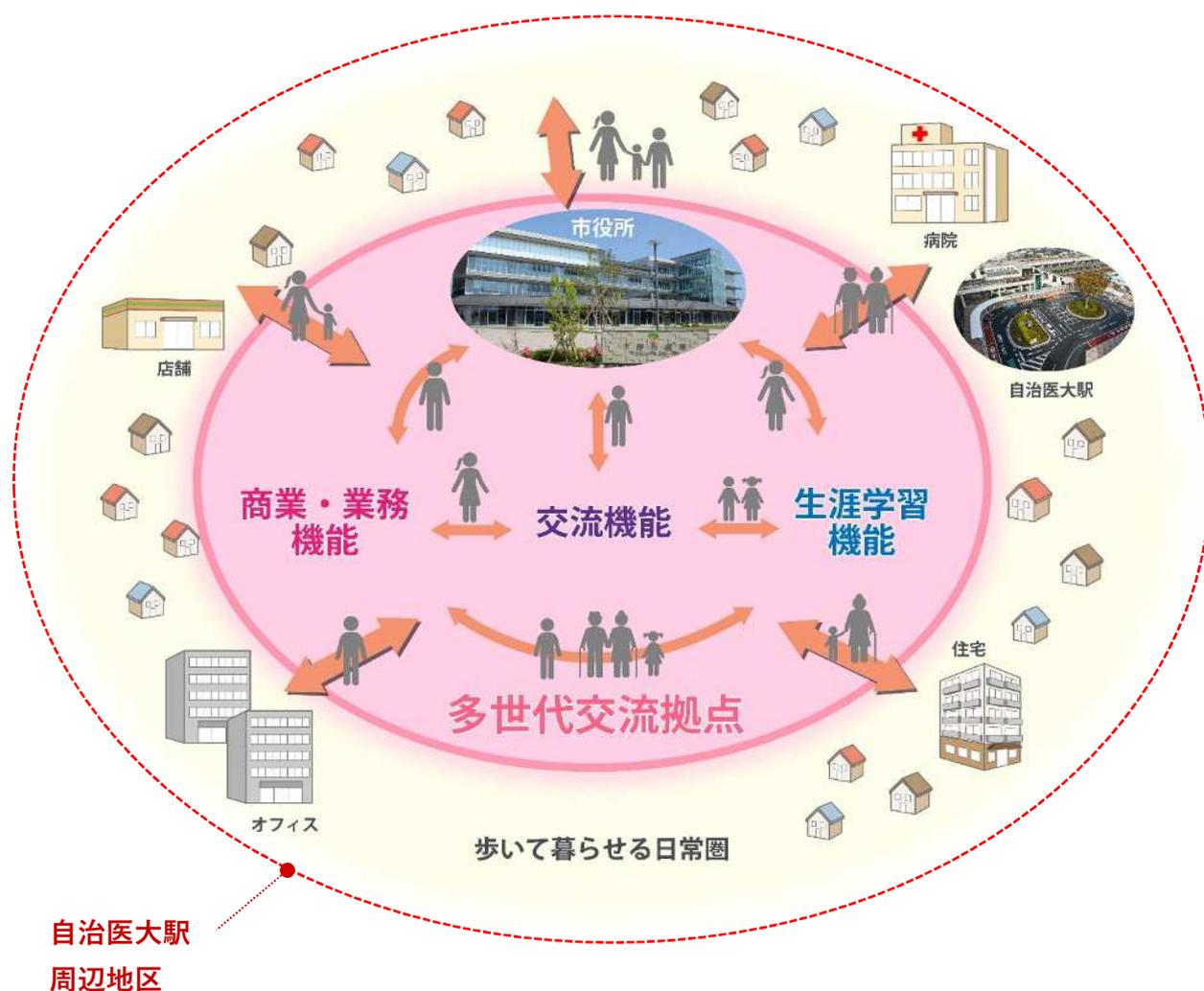
市民をターゲットとし、さらに来街者の利用や交流を見込む

- 市民（こどもから高齢者までの多世代）
- 自治医大駅や駅周辺施設等への来街者

(4) 重点まちづくりゾーンの整備構想 (案)

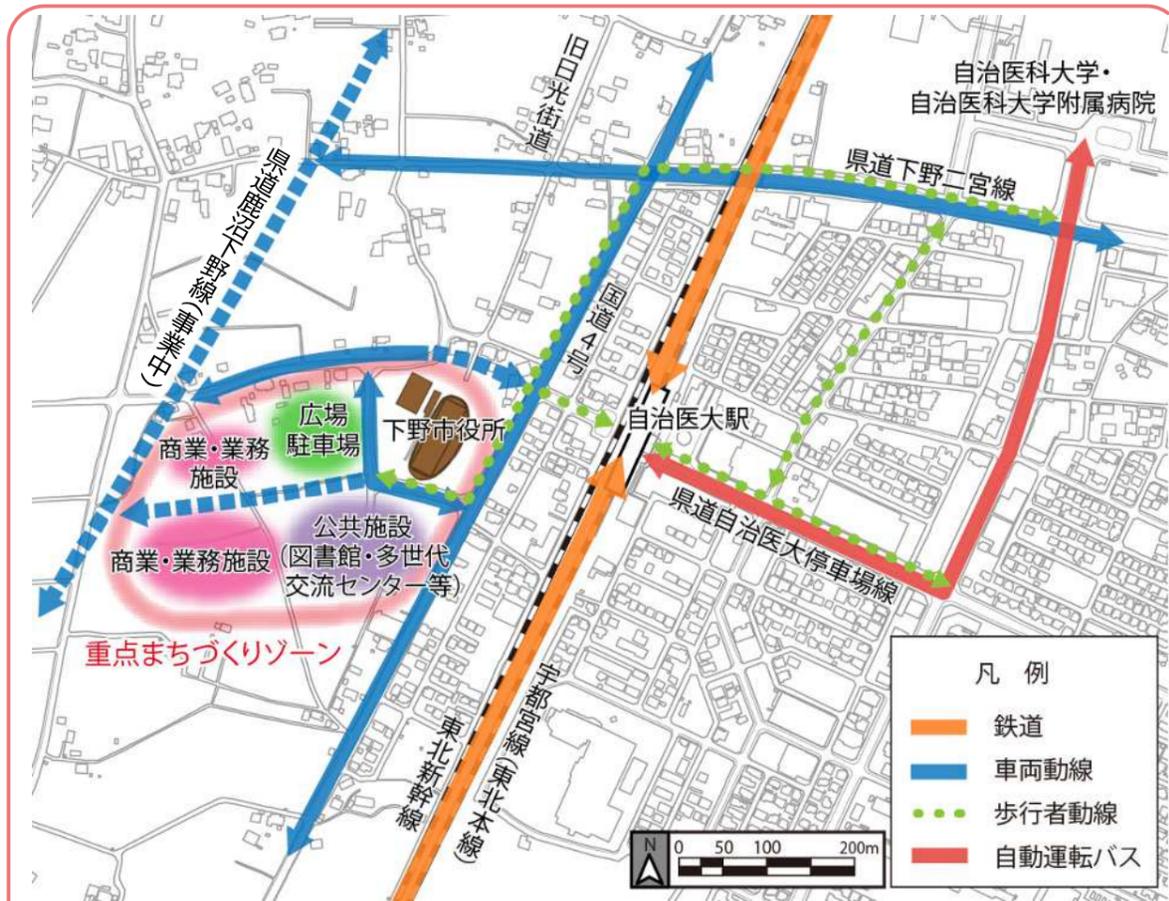
新たに導入する機能・施設は、公共公益機能を有することから、市役所と連携することで、より効率的な行政経営が可能となります。恒久的な施設である公共施設の集約配置は、将来的な都市インフラの維持という側面からも有効といえます。また、1つの地域で複数の用事を済ませることができるという点は、利用者の利便性向上につながります。

市役所との近接性、既存建築物の立地状況、集約配置を想定した規模感等を総合的に検討し、本構想では、市役所南西の重点まちづくりゾーンに新たな機能を配置し、都市核の目指す「魅力ある拠点」「人が集まるにぎわい創出の場」の形成を図ります。



施設機能の連携により、多様な過ごし方を可能とする
多世代交流拠点を形成

■重点まちづくりゾーンにおける施設配置・交通ネットワークイメージ



東西が一体となったまちづくり



商業施設イメージ例



広場活用イメージ例



業務施設（福祉施設）イメージ例



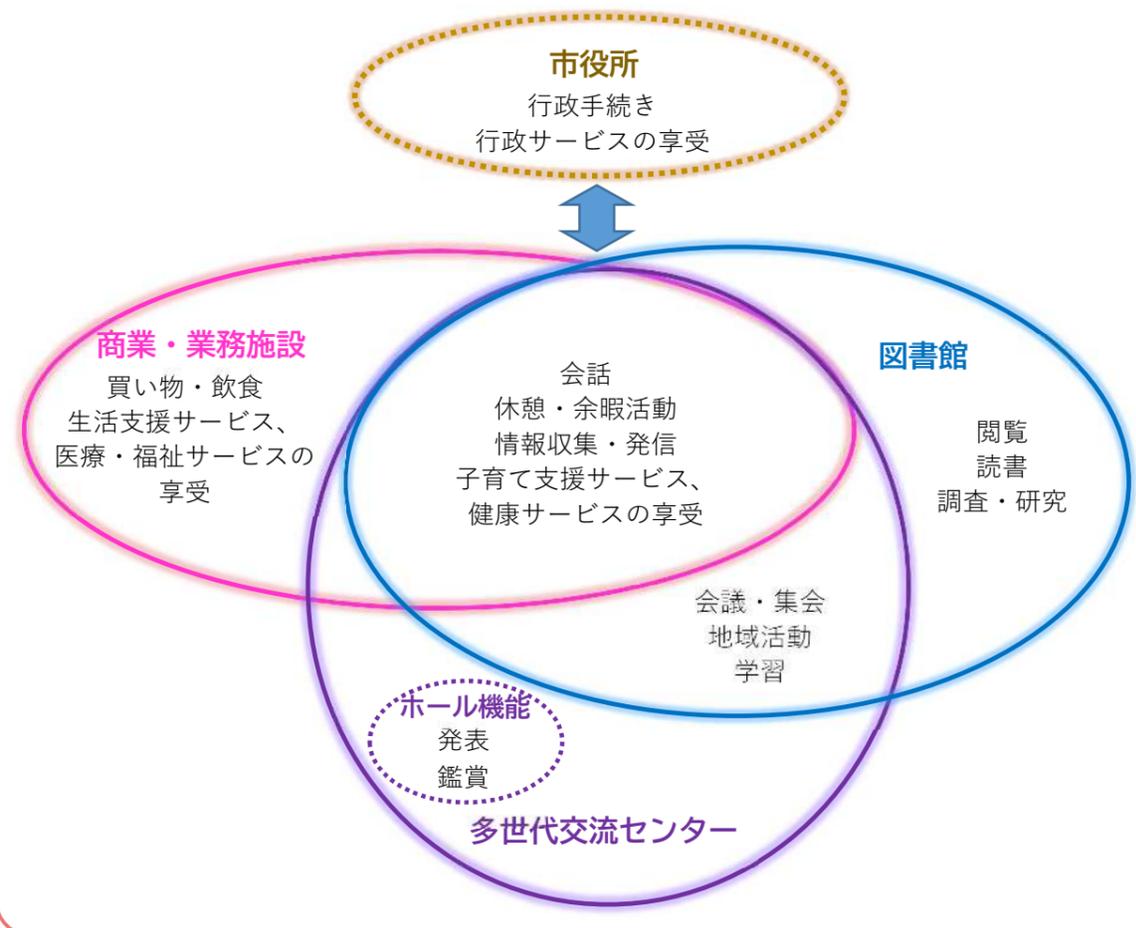
図書館イメージ例

■新たな拠点機能を備えた施設イメージ

- 蔵書数の充実や配架の工夫の他、立ち寄りやすい雰囲気でも世代の交流を促進する 地域の交流・学びの中心となる中央図書館
- 市民の活動・発表の場や市民が豊かな芸術世界を堪能できる交流の場など、市民の様々な文化芸術活動を支えるホール機能を備えた多世代交流センター
- 周辺地域の買い物需要をカバーするだけでなく、市民の快適で安全な暮らしを支える多様なサービスを提供する 商業・業務施設

これらの機能を備える施設は、近接することによって相互に機能を補い、効率的な運営が可能となります。また、近接による相乗効果により、魅力の向上やにぎわいの創出を見込むことができます。

下図のとおり、重点まちづくりゾーンにおいては、施設や機能の複合化も視野に入れ検討していきます。



(5) 自治医大駅周辺地区の将来イメージ



自治医大駅周辺地区の将来イメージ

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

2030年に向けて
世界が合意した
「持続可能な開発目標」です



まちと調和し日々の暮らしを彩る“多世代交流拠点”の形成
多様な人々が集い、交流するにぎわいの場



防災・強靱化



自然環境との調和



交流・にぎわいの創出



地域経済成長



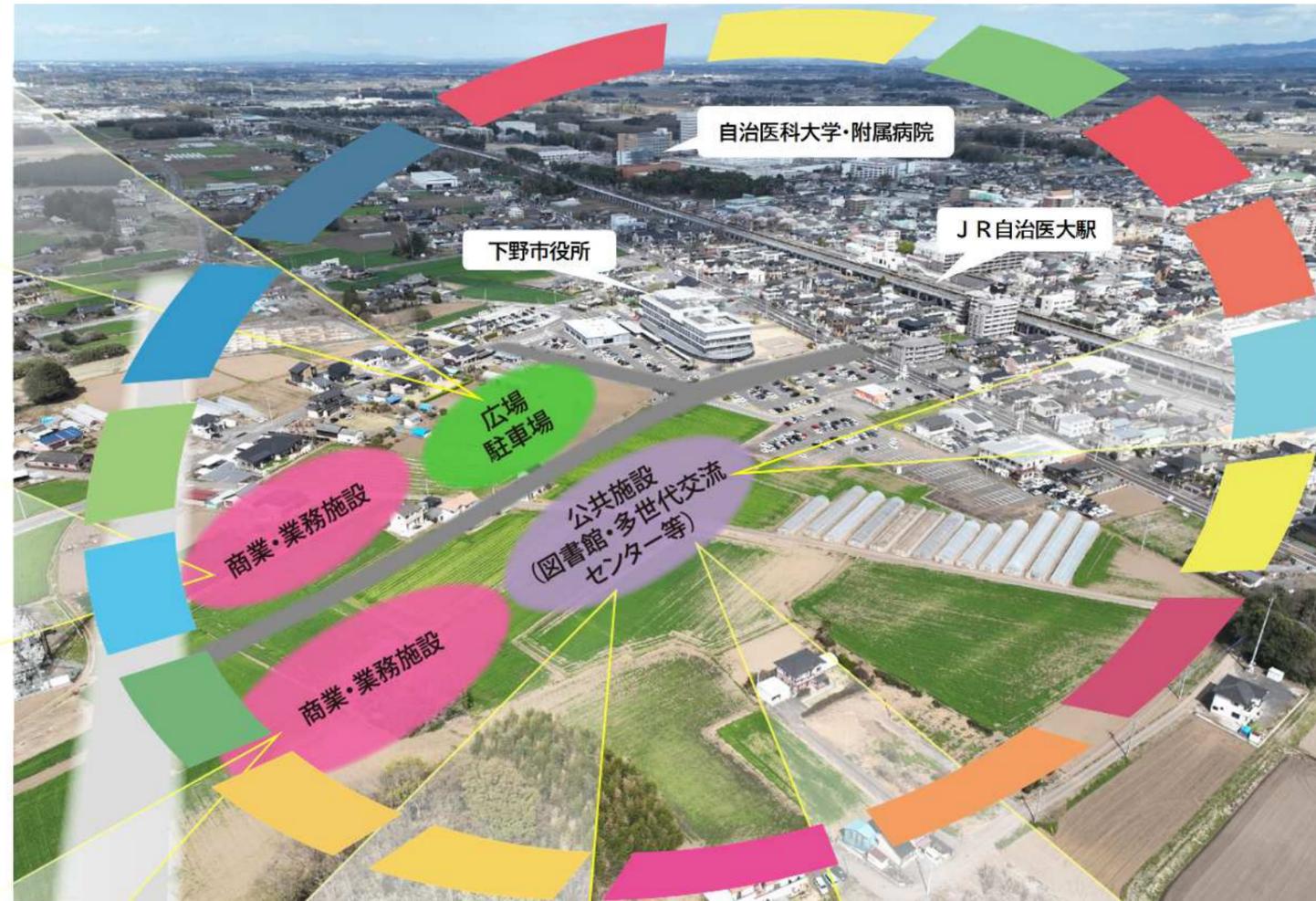
官民連携



生涯学習



ICT・DXの活用



都市機能集約



医療・福祉



ゼロカーボン



雨水利用・衛生



(6) 実現手法等の検討

①事業手法について

検討地区は市街化調整区域であり、開発に対して厳しい制限があります。このため、新たな機能導入等を図るための事業手法については、市街化区域に編入するか市街化調整区域のまま整備するかにより変わります。

市街化区域に編入する場合は、土地区画整理事業や、対象の土地の買収を前提とした公的開発といった手法が想定され、市街化調整区域のまま整備する場合は、地区計画を策定し事業を進める手法が想定されます。

現在、これらの手法等について整理・検討を行っており、栃木県や民間事業者、地権者等の地域住民と意見交換を行いながら、検討地区に適した事業手法を決定し、進めていきます。

事業手法	開発許可(公的開発)	地区計画	土地区画整理事業
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法に基づく許可を受けて開発を行う手法 対象の土地をすべて事業主体が買収し、進めていくケースが多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の特性に応じた良好な地域づくりを誘導する手法 先に市街化区域に編入して事業を行う場合と、市街化調整区域のままで事業を行う場合とがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域への編入を前提とし、面的整備による土地の再配置を行い、地域の課題解決に向けて進めていく手法
事業主体	地方公共団体 民間事業者等	地方公共団体 民間事業者等	土地区画整理組合 地方公共団体等
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 比較的小規模な事業区域でも可能 他の事業手法と比較して手続きが容易 図書館、公民館等、建物の用途によっては許可が不要 等 	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりのルール（地区計画）の策定により、地域住民の意向がまちづくりに反映されやすい。 地区計画の区域設定により、一体的なまちづくり（都市核形成）が可能 等 	<ul style="list-style-type: none"> 換地による土地の再配置が可能となり、一体的なまちづくりが可能 施設整備に合わせた道路等の公共施設の整備により、安全性や利便性の向上が期待される 等
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 建物の規模や用途が制限される。 事業主体が民間事業者の場合、地域住民の意向の反映や一体的なまちづくりに支障をきたす可能性がある 等 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の再配置や整形化が行われないため、残地の扱いや地権者間の公平性の確保等が課題 地区計画策定に向け、地権者の合意形成や都市計画手続きが必要 等 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の合意形成に加え、市街化区域への編入及び事業認可等の都市計画手続きが必要であり、時間を要する可能性がある 等

②財源について

事業の推進にあたっては、用地取得や基盤整備、施設建設等により多額の費用を要することから、財源の確保が重要となります。事業手法により活用できる財源は異なりますが、国庫補助金や地方債、基金を充てることが考えられます。

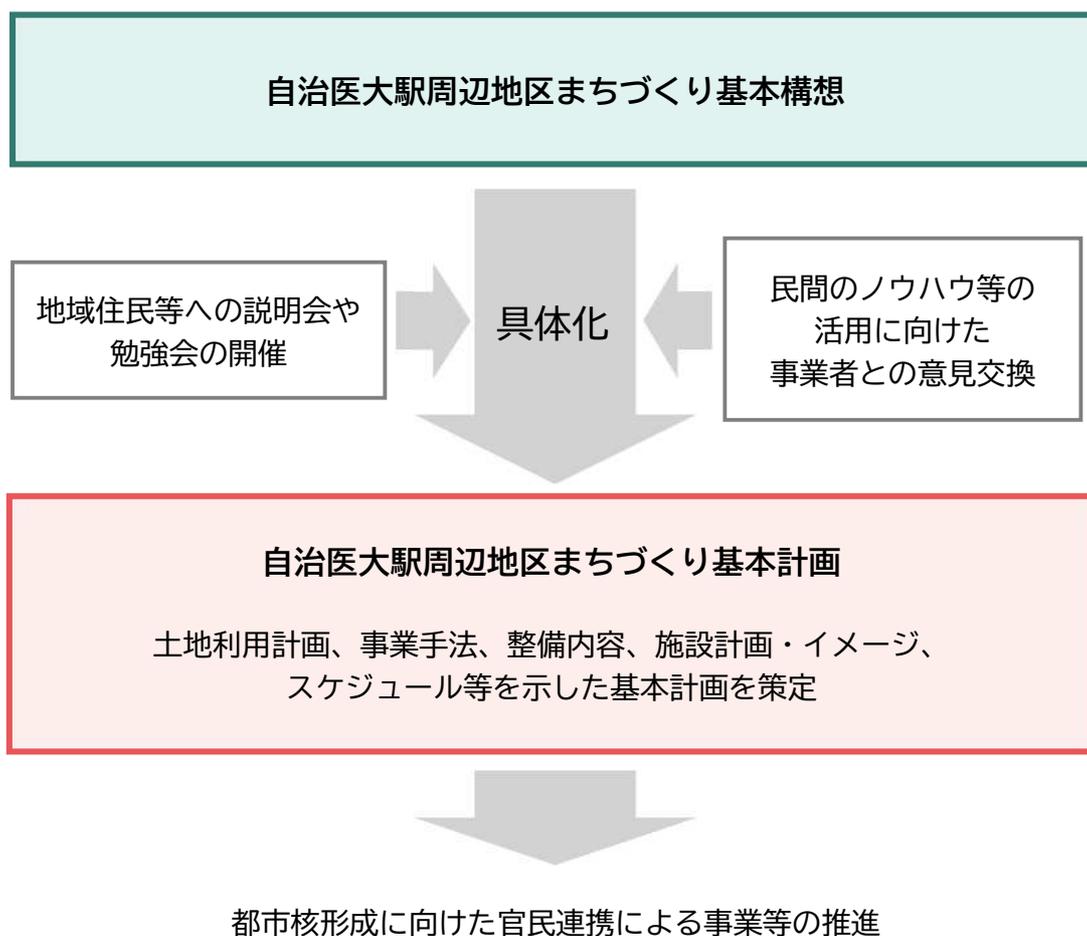
なお、国庫補助金や地方債については国の制度に基づくものであり、変更の可能性があることから、国の動向を注視していきます。

種別	名称	概要
国庫補助金	都市構造再編集中支援事業 社会資本整備総合交付金	基盤整備に加え幅広い施設整備等の整備が可能。都市構造再編集中支援事業は立地適正化計画における都市機能誘導区域や居住誘導区域内で事業を行う必要がある。 補助率：交付対象事業費の45～50%
	新しい地方経済・生活環境創生 交付金（第2世代交付金）	地方創生に資する地域の取り組みを支援。ハード事業とソフト事業を一体的に整備可能。地域の多様な主体の参画が必要となる。 補助率：交付対象事業費の50%
地方債	公共事業等債	公共事業等に係る国庫補助・交付金事業及び国直轄事業の地方負担部分が対象
	一般補助施設整備等事業債	原則として、国庫補助金を伴う事業のうち、同意基準等に掲げる事業が対象
	公共施設等適正管理推進事業債	公共施設等総合管理計画及び個別施設計画に基づいて実施する、公共施設の集約化・複合化等が対象
基金	公共施設整備基金	市の公共施設の整備促進を図るために設置している基金

(7) 今後の進め方

本構想で示したまちづくりを進めるにあたっては、地域住民や事業者等、多様な主体の連携・協力が必要です。特に検討地区においては、都市核形成に向けて、地権者等の地域住民の協力や施設の整備を行う事業者等との連携が必要です。

今後は、以下に示すとおり、地域住民への勉強会や事業者との意見交換等を実施しながら、まちづくりを実現するための土地利用計画や事業手法等の検討を行い、本構想を具体化する「自治医大駅周辺地区まちづくり基本計画」を作成します。



6 資料編

(1) まちづくり基本構想策定の検討経過

年	月日	項目
令和3年	5月31日	コンパクトシティ可能性調査業務委託の契約締結
	7月2日～	都市核形成・駅前活性化等に向けた民間企業の立地意向等に関する可能性調査の実施
	7月26日	
令和4年	5月9日	都市核形成等事業化検討業務委託の契約締結
	8月24日	笹原住みよいまちづくりの会との懇談会の開催
	10月2日	笹原自治会とのまちづくり意見交換会の開催
	10月～12月	民間事業者へのヒアリング調査の実施
	11月24日～	笹原自治会及び当初検討地区地権者へまちづくりに関するアンケート調査の実施（再調査：令和5年3月1日～24日）
	12月8日	
令和5年	1月22・23日	笹原自治会とのまちづくり意見交換会の開催
	2月7日	第28回市都市計画審議会に進捗状況を報告
	11月26日	自治医大駅（市役所）周辺まちづくり説明会の開催
	11月29日～	検討地区地権者へ下野市役所周辺の土地利用に関する意向調査の実施
	12月15日	
令和6年	1月11日	令和5年度第1回まちづくり連絡調整会議に進捗状況を報告
	5月31日	都市核形成事業化検討業務委託の契約締結
	7月16日	令和6年度第1回まちづくり連絡調整会議において拠点機能を検討
	10月9日～	自治医大駅周辺エリア都市核形成の拠点区域整備事業化推進に向けた民間事業者ヒアリング調査の実施
	11月8日	
	12月12日	基本構想（素案）の作成
	12月20日	令和6年度第2回まちづくり連絡調整会議において拠点機能を検討
令和7年	3月12日	令和6年度第3回まちづくり連絡調整会議において拠点機能及び基本構想（案）を検討
	4月1日	都市核形成に係る基本計画策定等業務委託の契約締結
	5月28日	自治医大駅周辺地区まちづくり検討委員会を設置
	6月5日	令和7年度第1回まちづくり連絡調整ワーキンググループにおいて公共施設を検討
	6月16日	令和7年度第1回まちづくり連絡調整会議において基本構想（案）を検討
	7月7日	令和7年度第2回まちづくり連絡調整ワーキンググループにおいて基本構想（案）を検討

年	月日	項目
令和7年	7月15日	令和7年度第2回まちづくり連絡調整会議において基本構想（案）を検討
	8月8日	令和7年度第1回自治医大駅周辺地区まちづくり検討委員会において基本構想（案）の説明及び検討
	8月21日	基本構想（案）の作成
	8月22日	令和7年第3回市議会定例会の議員全員協議会において基本構想（案）を報告
	8月29・31日	自治医大駅周辺地区まちづくり説明会の開催
	9月	基本構想（案）に対するパブリックコメントの実施
	10月	令和7年度第3回まちづくり連絡調整会議においてパブリックコメント結果を踏まえた基本構想（案）を検討
	10月	令和7年度第2回自治医大駅周辺地区まちづくり検討委員会においてパブリックコメント結果を踏まえた基本構想（案）を検討
	11月17日	令和7年第4回市議会定例会の議員全員協議会においてパブリックコメント結果を踏まえた基本構想（案）を報告
	11月 日	基本構想の策定

(2) 自治医大駅周辺地区まちづくり検討委員会設置要綱

令和7年5月28日
下野市告示第74号

(設置)

第1条 自治医大駅周辺地区まちづくり（都市核形成）の実現に向けて計画等を策定するため、自治医大駅周辺地区まちづくり検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 検討委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 自治医大駅周辺地区のまちづくりに関する計画の策定に関すること。
- (2) その他まちづくりの推進に関し必要な事項

(組織)

第3条 検討委員会は、次の各号に掲げる者の区分に応じ、当該各号に定める人数以内で、市長が委嘱又は任命する委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者 2人
- (2) 各種団体の代表者 7人
- (3) 公募 1人
- (4) 下野市まちづくり連絡調整会議 1人

2 市長は、委員が欠けた場合には、速やかに補欠の委員を委嘱又は任命するものとする。

3 前2項の委嘱又は任命の期間は、自治医大駅周辺地区のまちづくりに関する計画策定の日までとする。

(職務)

第4条 検討委員会に委員長を置き、委員長は委員の互選により定める。

2 委員長は検討委員会を総理する。

3 委員長に事故があるとき、又は欠けたときは、あらかじめ委員長が指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第5条 検討委員会の会議は、委員長が必要に応じ招集し、委員長が議長となる。

2 検討委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の関係者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(報告)

第6条 委員長は、会議の経過及び結果について、速やかに市長に報告しなければならない。

(幹事)

第7条 検討委員会に、幹事若干人を置く。

2 幹事は、市職員のうちから市長が任命する。

3 幹事は、検討委員会の所掌事務について、委員を補佐する。

(庶務)

第8条 検討委員会の庶務は、都市建設部都市政策課において処理する。

(その他)

第9条 この告示に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は委員長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、公布の日から 施行する。

(会議招集の特例)

2 第5条第1項の規定に関わらず、この告示の施行以後最初に行われる会議は市長が招集する。

■自治医大駅周辺地区まちづくり検討委員会名簿

順不同 敬称略

番号	区 分	氏 名	役職等
1	(1) 学識経験者	三橋 伸夫	宇都宮大学名誉教授
2		大塚 孝徳	とちぎ建設技術センター
3	(2) 各種団体の代表者	須藤 大海	下野市商工会
4		竹中 宏之	石橋商工会
5		川俣 一由	自治会長連絡協議会会長
6		諏訪 光義	下野市農業委員会会長
7		樋山 和広	自治医科大学
8		舘野 宗一	笹原自治会会長
9		北村 優子	生涯学習推進協議会
10	(3) 公募	山中 淳子	
11	(4) まちづくり 連絡調整会議	倉持 吉男	都市建設部長

(3) 下野市まちづくり連絡調整会議設置要綱

令和4年7月13日

訓令第8号

(設置)

第1条 本市のまちづくりの推進を図るため、下野市都市計画マスタープラン等に係る事務の協議及び調整を行う市内組織として、下野市まちづくり連絡調整会議（以下「調整会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 調整会議は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 下野市都市計画マスタープランの推進に係る協議及び調整に関すること。
- (2) 下野市立地適正化計画の推進に係る協議及び調整に関すること。
- (3) 下野市都市交通マスタープランの推進に係る協議及び調整に関すること。
- (4) 下野市景観計画の推進に係る協議及び調整に関すること。
- (5) 下野市緑の基本計画の推進に係る協議及び調整に関すること。
- (6) 市のまちづくりに係る開発行為等の協議及び調整に関すること。
- (7) その他まちづくりの推進に関し必要な事項

(組織)

第3条 調整会議は、別表に掲げる職にある者を委員として組織する。

2 委員長は、都市建設部長をもって充て、副委員長は都市政策課長をもって充てる。

3 委員長は、前条に規定する所掌事務について、委員会の円滑な運営のため必要と認めるときは、関係する所属の職員により構成するワーキンググループを設置することができる。

(令6訓令8・令7訓令7・一部改正)

(職務)

第4条 委員長は、委員会を主宰する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 調整会議は、必要に応じ委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を求めることができる。

(報告)

第6条 委員長は、会議の経過及び結果について、速やかに市長に報告しなければならない。

(庶務)

第7条 調整会議の庶務は、都市建設部都市政策課において処理する。

(例6訓令8・一部改正)

(推進体制)

第8条 委員及びその補助職員は、第2条で規定する所掌事務について、必要な調査、研究及び資料の整備を行うものとする。

(その他)

第9条 この訓令に定めるもののほか、調整会議の運営に関し必要な事項は委員長が別に定める。

附 則

この訓令は、公布の日から施行する。

附 則（令和6年3月29日訓令第8号）

（施行期日）

1 この訓令は、令和6年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この訓令の施行の際現にある旧様式による用紙については、当分の間、所要の修正を加え、なお使用することができる。

附 則（令和7年5月26日訓令第7号）

この訓令は、公布の日から施行する。

別表（第3条関係）

（令6訓令8・全改）

都市建設部長、総合政策課長、安全安心課長、環境課長、社会福祉課長、農政課長、商工観光課長、都市政策課長、管理保全課長、整備課長、企業経営課長、上下水道課長、農業委員会事務局長、教育総務課長、文化財課長

(4) 用語の解説

ア行

IoT (アイオーティー)

様々なモノがインターネットに接続し相互に情報をやり取りする技術

ウェルビーイング (Well-being)

個人が身体的、精神的、社会的に満たされており、健康な状態であることを表す概念

ウォークブル (Walkable)

街路空間を人中心の空間に再構築・利活用するなど、居心地が良く歩きたくなる環境を表す概念

AI (エーアイ)

人間の知能を模倣し、学習や推論を行う技術を持つ人工知能

NPO (エヌピーオー)

特定非営利活動法人の略称。営利活動を目的としない社会的な課題に取り組む団体のこと

エネルギーの面的利用

個別の建物ではなく、近接して立地する複数の建物間でエネルギー（熱・電気）の供給・消費を連携させ、エネルギーの最適化を図ること

オープンスペース

都市において建物が建てられていない公園・緑地・街路などのこと

カ行

カーボンニュートラル

二酸化炭素などの温室効果ガスの排出量から、植林・森林管理などによる吸収量を差し引いて、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにするという概念

開発許可

大規模な宅地造成や施設の建築などを行うときに必要な都市計画法に基づいた許可

街路空間

都市部に整備された道路および道路に面する建物・広場などを含めた一体的な空間

換地

土地区画整理法に基づく土地区画整理事業によって、従前の宅地を造成・整形化し、その地権者に対し、新たに交付される宅地

官民連携

官（行政）と民（民間企業等）が連携し、公共サービスを含めた様々なサービスを提供する取り組み

基金

特定の目的のために、条例の定めるところにより積み立てる資金

基盤整備

電気・ガス・水道・通信などのライフラインや、道路・鉄道・公園などの、都市における活動に必要な基本的な設備や施設を整備すること

協働

ある目的のために複数の主体が協力してともに働くこと

公共公益施設

社会福祉施設・病院・学校等の公の利益に資する施設

交通ネットワーク

鉄道・バス等の公共交通や幹線道路といった人や物の移動のための交通網

コンパクトシティ

必要な施設や住居を集約し、生活の利便性や持続可能性を図る効率的な都市のこと

サ行

GX（グリーントランスフォーメーション）

化石燃料を使用する産業構造から、クリーンエネルギー中心の社会構造へ転換する取り組み

市街化区域

都市計画法に基づいた都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

市街化調整区域

都市計画法に基づいた都市計画区域のうち、都市の拡大や自然環境の保全を考慮して市街化を抑制すべき区域

自然的土地利用

山林・農地・草地などの自然環境に配慮した土地の利用

シティプロモーション

地域の魅力や価値を発信し、観光客や移住者、企業などの関心を高めることで地域の活性化を図る取り組み

社会実験

まちづくりに関する新たな制度や計画の導入に先立ち、行政機関や地域住民の参加のもと、場所と期間を限定し、試験的に実施する取り組みのこと

人口ビジョン

地方自治体における人口の現状を分析し、人口問題に関する住民の認識の共有を図るとともに、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を提示することを目的に策定された計画

スキーム

物事を実現するための計画や枠組み

総合計画

地方自治体における行政運営の指針となる最上位の計画

ゾーニング

土地利用の種別を区分し、住宅地や商業地、工業地などに分けて適切な使い方を計画・設計すること

夕行

地域資源

特産物・観光名所・伝統文化などに代表される、地域の特性や魅力を形成する自然的・文化的・経済的な資源

地区計画

都市計画に基づき、地区の特性や住民の要望を考慮しながら、地区独自の方針や制限等を定めることのできる計画

地形地物

土地の起伏や、土地に存在する道路・線路・建物等の人工物および河川・山地・森林等の自然物の総称

地権者

土地の所有権や借地権等、その土地を利用することで生まれる利益を得る権利を持つ人

地方債

地方公共団体が一会計年度を超えて外部から調達・負担する債務

地方創生

自治体や民間企業、住民といった地域の主体者が産業振興策などを通じて人口減少を抑止し、持続可能な社会の形成を目指す政策や取り組み

DX（デジタルトランスフォーメーション）

デジタル技術を活用して、組織や業務、ビジネスモデルを変革し、企業の競争力を高めること

デジタルツイン

現実世界から収集したデータを基に仮想空間に再現する技術

都市インフラ

道路・上下水道・公共施設等、都市での生活基盤となる施設や設備

都市活動

生活・経済・文化・社会活動といった、都市に住む人々が日常的に行うさまざまな行動や活動

都市機能

医療・福祉・教育・商業・行政等、市民生活や企業活動等の都市の活動を支える機能

都市計画

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、道路や公園等の都市施設の整備及び市街地開発事業の計画を所定の規定に従い定めたもの

都市計画区域

都市計画法に基づいて国や地方自治体が指定し、一体の都市として総合的に整備・開発・保全するなど、計画的にまちづくりを行う区域。市街化区域、市街化調整区域、その他の区域（非線引き区域）に分けられる

都市計画手続き

都市計画法に基づき、作成する都市計画の案について、公告・縦覧や都市計画審議会での審議を経て決定すること

都市計画マスタープラン

市町村において都市の将来像を示し、その実現に向けた取り組みの方針を定める計画

土地区画整理事業

土地の区画を整形し、道路・公園・河川等の公共施設整備や宅地の利用増進を図る事業

ナ行

農業振興地域

農業の振興を目的として指定された地域であり、農用地区域とその指定を受けない区域に分かれる

農地

耕作のために利用する土地

農地転用

農地を住宅用地や工業用地など耕作以外の目的に変更すること

ノウハウ

ある物事を進めるために必要な知識・技術・方法等のこと

農用地区域

農業振興地域内において、農業の利用を確保すべき高品質な農地を保護するために指定された区域

ハ行

パブリックコメント

公的な機関が政令などを制定する際、原案を公開し、広く一般から意見や情報を募集する手続き

バリアフリー

道路や建物などにおいて、高齢者や障がい者を含む多様な利用者にとって活動の妨げとなる、段差や急こう配のような物理的な障壁をはじめとするあらゆる障壁を取り除いた状態

ビッグデータ

従来のデータ処理技術では管理や解析が難しいような、膨大かつ複雑で頻繁に更新される多様なデータ群のこと

マ行

埋蔵文化財包蔵地

地中に遺跡や土器等の文化財が埋蔵されている土地

面的整備

特定の建物や道路だけでなく、地域を一体的に整備すること

ラ行

立地特性

地形や気候をはじめ、生活に必要な施設の整備状況、交通状況などを含めた地域の特徴

ロードサイド型

交通量の多い郊外の幹線道路などの沿道に立地する店舗